

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta



David Čížinský

**Zásada superficies solo cedit v dějinném
kontextu**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jan Šejdl, Ph.D.

Katedra právních dějin

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 25. 4. 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 156 279 znaků včetně mezer.

.....

David Čížinský (diplomant)

V Praze dne 25. 4. 2023

Poděkování

Tímto bych rád srdečně poděkoval vedoucímu mé diplomové práce JUDr. Janu Šejdlovi, Ph.D., za jeho odborné rady, připomínky a velmi ochotný přístup při psaní této diplomové práce.

IUS EST ARS BONI ET AEQUI.
„Právo je umění dobrého a spravedlivého.“
Aulus Cornelius Celsus

Obsah

Úvod	5
1. Zásada superficies solo cedit v římském právu	8
1.1. Věcná práva v římském právu	9
1.2. Superficiální zásada v některých pramenech římského práva a v literatuře	11
1.2.1. Zákon dvanácti desek	11
1.2.2. Gaiovy Instituce	14
1.2.3. Kodexy Gregoriana a Hermogeniana	16
1.2.4. Corpus Iuris Civilis	16
2. Historický vývoj zásady superficies solo cedit na českém území	21
2.1. Všeobecný zákoník občanský	22
2.2. Vládní návrh občanského zákoníku 1937	25
2.3. Občanský zákoník 1950	26
2.4. Občanský zákoník 1964	29
2.4.1. Novela občanského zákoníku, zákon č. 131/1982 Sb.	32
2.4.2. Novela občanského zákoníku, zákon č. 509/1991 Sb.	33
3. Zásada superficies solo cedit v platném českém právním řádu	34
3.1. Občanský zákoník	35
3.1.1. Věc	37
3.1.2. Věc nemovitá	38
3.1.3. Pozemek a stavba	39
3.1.4. Neoprávněná stavba	41
3.1.5. Součást věci a příslušenství věci	43
3.1.6. Součást pozemku a výklad zásady superficies solo cedit	44
3.1.7. Výjimky ze zásady superficies solo cedit	45
3.2. Režim zápisů do katastru nemovitostí u pozemků a staveb	48
3.3. Problémy vzniknuvší zrušením superficiální zásady, nedůslednou evidencí nemovitostí a jejich řešení	49
4. Římské superficies a platná úprava práva stavby	52
4.1. Právo superficies a jeho komparace s právem stavby	52
4.2. Vývoj úpravy práva stavby na českém území	54
4.3. Současné pojetí a právní úprava práva stavby	56
5. Zásada superficies solo cedit v německém občanském zákoníku BGB	59
5.1. Vliv BGB na OZ	60
Závěr	62

Úvod

Známa římskoprávní zásada *superficies solo cedit* je jedním ze základních principů občanského práva, který vyjadřuje přístup k pojetí stavby, pozemku a vlastnictví k nim. Na jejím příkladu lze přiblížit obrovský a přetrvávající vliv římského soukromého práva na současné, a to zejména evropské, občanské právo. V dějinném vývoji tato zásada prošla obdobími, ve kterých byla ctěna a i těmi, v nichž byla odmítána. V právním řádu na českém území se postupně objevily oba tyto protipóly, přičemž popření superficiální zásady vytvořilo problémy, s nimiž se právní praxe potýká dodnes. V jakém právním prameni však můžeme najít prvotní vyjádření principu *superficies solo cedit*? Jak pojímalo římské právo věcná práva a jak přistupovalo k superficiální zásadě? Jaký vliv mělo římské soukromé právo na soukromoprávní kodifikace na českém území a zejména pak na platný občanský zákoník? To budou hlavní výzkumné otázky, na které se tato diplomová pokusí odpovědět. Dalšími tématy, o nichž bude pojednáno níže, bude popsání důvodů zrušení superficiální zásady na českém území a přiblížení některých ohlasů mezi odborníky na občanské právo, jež vzbuzoval návrat zásady do českého právního řádu.

Výzkumné cíle autora této diplomové práce jsou následující. Porovnat pojetí superficiální zásady a souvisejících pojmů v římském právu v jednotlivých soukromoprávních kodexech na českém území a v platném právním řádu. Dále zhodnotit dopady zrušení zásady *superficies solo cedit* a jejího obnovení na českou právní praxi. Popsat související problémy v katastru nemovitostí a jejich řešení. Zaměřit se na komparaci římského práva superficiálního a současného práva stavby. A v neposlední řadě přiblížit vliv německého občanského zákoníku na znění českého občanského zákoníku v souvislosti se superficiální zásadou.

Diplomová práce je systematicky rozdělena do pěti částí. První část pojednává o původu a vzniku superficiální zásady v římském právu, přičemž se zaměřuje na prameny a literaturu, které tuto zásadu zmiňují a jsou v kontextu jejího dějinného vývoje důležité. Druhá část diplomové práci se věnuje historickému vývoji superficiální zásady na českém území a souvislostem jejího zrušení. Třetí část se zaměřuje na český platný právní řád, současné pojetí zásady *superficies solo cedit* a výklad jí blízkých pojmů v občanském zákoníku, u jejichž pojetí a koncepce je posuzován vliv římského práva a soukromoprávních kodexů, jež byly v minulosti platné na českém území. Čtvrtá část obsahuje komparaci

římského práva *superficies* s platnou úpravou práva stavby. Poslední pátá část popisuje pojetí superficiální zásady v německém občanském zákoníku a jeho vliv na znovuzavedení superficiální zásady do českého platného právního řádu. Vzhledem k předestřeným cílům diplomové práce bude z metodologického hlediska používána zejména analyticko-deskriptivní metoda, jež bude nejvíce zřetelná v prvních dvou historických částech diplomové práce, zvláště pak v části o římském právu. Komparativní metoda bude charakteristická zejména pro čtvrtou a pátou část práce, avšak bude používána i v ostatních kapitolách.

Těžištěm této práce jsou první dvě právně-historicky zaměřené části, zejména pak část o římském právu, jemuž se vzhledem k tématu této práce nelze podrobně nevěnovat. Principy římského práva jsou základním kamenem evropské právní kultury. Právo pocházející ze starověku, jež je stále i v současnosti podrobováno zkoumání, lze směle označit za historický fenomén. Co neodmyslitelně patří (nejen) k tuzemské právní vědě, jsou římské právní pojmy a zásady, na které narazí nejen právníci při studiu a praxi, ale také ostatní lidé zajímající se o právo pouze okrajově. Římské právo výrazně ovlivnilo vývoj právních předpisů zejména v kontinentální Evropě. Tvůrci nejdůležitějších soukromoprávních kodifikací, jako francouzský *Code civil*, rakouský *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* (dále jen ABGB) nebo německý *Bürgerliches Gesetzbuch* (dále jen BGB), se inspirovali a čerpali z pramenů římského práva. Příčina této „dlouhověkosti“ římského práva leží zejména v procesu tzv. recepce, díky které se římské právo stalo subsidiárně platné i v období středověku.¹ Prostřednictvím zmíněných evropských kodifikací pak římské právo dále působilo na právní systémy po celém světě, např. v Africe, Japonsku a Jižní Americe.² Na tradici středoevropského právního myšlení, jemuž je vlastní inspirace římským právem, navázal i zákon č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen OZ).³ Důvodová zpráva k OZ se výslovně hlásí k římskému právu jako k jednomu z kořenů evropského soukromého práva⁴

Římskému právu však historický vývoj 20. století v naší zemi nepřál a jeho význam upadal. Český stát musel přetpět více než padesát let komunistické nadvlády, v jejichž průběhu se vše, včetně právního řádu, inspirovalo sovětským právem a sovětskou právní teorií. Paradoxně však byl občanský zákoník RSFSR z roku 1922 vytvořen pod vlivem německého BGB, a tudíž se do něj římské právo do značné míry promítlo. Přesto byl tento

¹ SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. s. 9.

² SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. s. 9.

³ Diplomová práce vychází z platného znění OZ k 1. 11. 2022.

⁴ viz ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, a. s., 2012, s. 48.

zákoník modifikován pro potřeby sovětského režimu. Tyto modifikace obecně vyjadřovalo úvodní ustanovení, které zakazovalo využívat jakékoliv oprávnění uvedené v zákoníku jinak, než v souladu se zájmy socialismu.⁵ Obecně byl na území českého státu vliv římského práva potlačován, mnohé jeho zásady byly porušovány nebo přímo zrušeny, obdobně jako v některých dalších státech sovětského bloku. Fakt, že římské právo nikdy nebylo oblíbeno mezi nesvobodnými režimy, vypovídá o jeho povaze a je nanejvýš pozoruhodné, že ač byl římský stát nerozlučně spjat s otroctvím, vznikl v něm právní systém založený na svobodném jednání jednotlivců.⁶

⁵ PELIKÁN, Dragutin. *Dějiny ruského práva*. Praha: C. H. Beck, 2000. s. 89.

⁶ KINCL, Jaromír. URFUS, Valentin. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. s. VII.

1. Zásada superficies solo cedit v římském právu

V historii nevznikl jiný podobně komplexní právní systém, jakým je římské právo, který by se vyvíjel a byl platný po srovnatelně dlouhou dobu.⁷ Římské právo soukromé přineslo do právní vědy nesčetně právních pojmů a zásad. Jedním z takových pojmů je i latinské slovní spojení *superficies solo cedit*, doslovně přeloženo „povrch ustupuje pozemku“, jež vyjadřuje, že vše, co je pevně a neoddělitelně spojeno s půdou, patří vlastníkovu půdy. Jak uvádí Skřejpek: „Tato zásada byla odrazem římskoprávního chápání vlastnictví jako skutečně absolutního, neomezeného, výlučného a přímého panství nad věcí.“⁸ Informace o této zásadě se vyskytují v mnoha pramenech práva a literárních dílech z dob říše římské. V právní literatuře se nejčastěji odkazuje na definici v Gaiových Institucích, které v překladu uvádí: „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.“⁹ Stejně pravidlo bylo pak zakotveno v Digestech (*Digesta seu Pandectae*), kde je citováno podle Ulpiana¹⁰ či Paula.¹¹ V praxi přicházela superficiální zásada nejčastěji ke svému využití v situacích, kdy byla vystavěna stavba na cizím pozemku,¹² nebo vlastník pozemku postavil stavbu na své půdě, ale z cizího materiálu.¹³ Je zřejmé, že někteří římstí právníci považovali zásadu *superficies solo cedit* za naprosto přirozenou skutečnost a součást *iuris naturalis*.¹⁴ Není však známo, odkdy se superficiální zásada začala uplatňovat, existují ale názory, že zásada musela být učiněna obecně závaznou v určité starodávné nedochované normě.¹⁵

⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. 2. vydání. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004. s. 3.

⁸ SKŘEJPEK, Michal. *Superficies solo cedit*. In HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník* [online]. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. 15. 9. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhfwp64zrguxhg5lqmvzgm2ldnfsxgx3tn5wg6x3dmvsgs5a>

⁹ Inst. Gai 2.73.: „*Praeterea id quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit.*“ Překlad z: KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. s. 113.

¹⁰ Dig. 43, 17, 3, 7 (Ulp.). *Digesta seu Pandectae* [online] [cit. 17. 1. 2023]. Není-li dále uvedeno jinak, překlad je dílem autora. V případě Digest překlad autorův vychází z originálního znění a z německého překladu OTTO, Carl Eduard. *Das Corpus Juris Civilis* [online]. Lipsko: Focke, 1830 [cit. 15. 12. 2022]. Dostupné z: <http://digital.ub.uni-duesseldorf.de/urn:nbn:de:hbz:061:1-28361>. Latinské znění Digest dostupné z: <https://www.thelatinlibrary.com/justinian.html>

¹¹ Dig. 46, 3, 98, 8 (Paul.).

¹² Viz Dig. 41, 1, 7, 12 (Gai.).

¹³ Viz Dig. 41, 1, 7, 10 (Gai.).

¹⁴ Např. Dig. 43, 18, 2 (Gai.), Dig. 9, 2, 50 (Ulp.), Dig. 44, 7, 44, 1 (Paul.).

¹⁵ MASCHI, Carlo Alberto. *La concezione naturalistica del diritto e degli istituti giuridici romani*.

Milan: Università del Sacro Cuore, 1937. Citováno v: ZAERA GARCÍA, A. *Superficies solo cedit* [online]. In: Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña (12). A Coruña: Universidade da Coruña, 2008 [cit. 19. 11. 2022]. str. 1010. Dostupné z: <https://core.ac.uk/download/pdf/61901294.pdf>

Superficiální zásada se poprvé objevuje (ne však explicitně vyjádřená) v Zákoně dvanácti desek.¹⁶ V průběhu středověku byla zmíněná zásada doplněna do teze *dominus soli est dominus coeli et inferorum*, což znamená, že vlastník pozemku je také vlastníkem prostoru nad povrchem i pod povrchem pozemku. Tato teze, obvykle připisována italskému právníkovi ze školy glosátorů Accursiovi, který tvořil v průběhu 13. století, bude rozvedena níže v této práci.¹⁷

1.1. Věcná práva v římském právu

Hned úvodem je nutné zdůraznit, že pojem věcných práv není starověkého původu, a tudíž by jeho hledání v římskoprávních pramenech a v textech římských právníků bylo marné. Vytvoření a rozpracování tohoto pojmu je připisováno pozdějším středověkým římskoprávním školám.¹⁸ Věcná práva (*iura in re*) jsou takové vztahy k věci, u kterých mají ostatní subjekty povinnost do nich nezasahovat. Věcná práva v římském právu obvykle dělíme na tři druhy: vlastnictví (*dominium*), držba (*possessio*) a věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*).¹⁹ Podle Heyrovského se pod právem věcným v subjektivním smyslu rozumí přímé panství nad věcí, jež je tvořeno několika charakteristickými znaky. Věcná práva jsou absolutní (působící *erga omnes*), právní povinnost ostatních osob je negativní (povinnost nezasahovat) a věc, která přísluší oprávněnému (tj. „předmět práva věcného“) musí být individuálně určena.²⁰

Vzhledem k tématu této práce je důležité zmínit rozdělení věcí (*res*) na věci movité a nemovité. Termín *res immobiles* je používán až od dob justiniánského práva, do té doby římské právo základní rozdělení mezi movitostmi a nemovitostmi sice znalo, ale používalo jinou terminologii (pozemek byl nejčastěji označován jako *solum, fundus*).²¹ Je určitě také vhodné zmínit, že pozemky na italské půdě byly věcmi mancipačními a převáděly se jedním,

¹⁶ Viz Lex XII tab. 6. 3.; 6. 8.; 7. 9b.; 7. 10. Překlad z: SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. cit. d. s. 30-32.

¹⁷ LAW, Jonathan. *A Dictionary of Law* [online]. 8. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2015 [cit. 20. 11. 2022]. Dostupné z:

<https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/acref/9780199664924.001.0001/acref-9780199664924-e-4660>

¹⁸ KINCL, Jaromír. URFUS, Valentin. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. cit. d. s. 190.

¹⁹ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. cit. d. s. 97.

²⁰ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského* [online]. Díl I. Praha: Nakladatelství J. Otto, 1921. s. 178 [cit. 17. 11. 2022]. Dostupné z: <https://kramerius.cuni.cz/uk/view/uuid:a7bd4620-838d-4cc3-b936-6df88dfefbcfc?page=uuid:b8d17660-ac32-11ec-b4a8-001b63bd97ba>

²¹ SALÁK, Pavel. Přírůstek. In VOJÁČEK, Ladislav. SCHELLE, Karel. TAUCHEN, Jaromír a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 55.

dnes bychom řekli z derivativních způsobů převodu vlastnického práva, a to mancipací (*mancipatio*), v případě císaře *cessi*. Jednalo se o přísně formální jednání, při němž musel být předmět převodu fyzicky přítomen (nemovité věci mohly být převáděny, aniž by byly přítomny, stačil symbolicky např. klíč od domu). Stejně u mancipace musel být přítomen převodce, nabyvatel, vážný s bronzovými vahami (*librepens*), pět dospělých římských občanů jako svědci, byla stanovena slavnostní slova nabyvatele a provedeny symbolické úkony.²²

Stěžejním pojmem pro tuto práci je dozajista stavba. Pro tento pojem nepoužívá římská právní literatura jednotný výraz. Justinánská *Digesta* používají termín *aedis*, pod který spadají všechny městské stavby, zatímco pojem *villa* zahrnuje všechny venkovské stavby.²³ Stavba je ze své podstaty věc složená, neboť je vytvořena mechanickým spojením více věcí. Stavba byla v římském právu specifická oproti jiným věcem složeným, a to z důvodu, že i přes vytvoření stavby se stavební materiál stále považoval za jinou věc.²⁴ U stavby z cizího materiálu nezanikalo původní vlastnické právo ke stavebnímu materiálu, avšak již Zákon dvanácti desek zakazoval jeho vindikaci.²⁵ Gaiův fragment v *Digestech* potvrzuje, že vlastnictví k stavebnímu materiálu trvalo i přes jeho vestavění do budovy.²⁶ Vindikace přicházela v úvahu až ve chvíli, kdy byl materiál (či prostě věc) odstraněn ze stavby, a tím se navrátil do původního právního stavu.²⁷

²² HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. cit. d. s. 199-200.

²³ Dig. 50, 16, 211 (Flor.).

²⁴ VÁŽNÝ, Jan. *Vlastnictví a práva věcná* [online]. Brno: Československý Akademický spolek Právník, 1937. s. 58-59 [cit. 17. 11. 2022]. Dostupné z: <https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/100342>

²⁵ Lex XII tab. 6. 8.

²⁶ Dig. 41, 1, 7, 10 (Gai.): „*Cum in suo loco aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intellegitur aedificii, quia omne quod inaedificatur solo cedit. nec tamen ideo is qui materiae dominus fuit desiit eius dominus esse: sed tantisper neque vindicare eam potest neque ad exhibendum de ea agere propter legem duodecim tabularum, qua cavetur, ne quis tignum alienum aedibus suis iunctum eximere cogatur, sed duplum pro eo praestet.*“ „Pokud někdo postavil stavbu na svém pozemku z cizího materiálu, bude považován za vlastníka stavby, protože vše, co je vystavěno na pozemku, je jeho součástí. Rovněž vlastník stavebního materiálu však nepřestává být jeho vlastníkem, ale prozatím ho nemůže vindikovat ani žádat vydání materiálu z důvodu Zákonu dvanácti desek, ve kterém je stanoveno, že ten, kdo zastaví cizí trám (chápáno jako jakýkoliv materiál) do své stavby, nemůže být nucen ho vytrhnout, ale je povinen nahradit dvojnásobek hodnoty.“ Překlad autora.

²⁷ Dig. 6, 1, 59 (Iul.): „*Habitator in aliena aedificia fenestras et ostia imposuit, eadem post annum dominus aedificiorum dempsit: quaero, is qui imposuerat possetne ea vindicare. respondit posse: nam quae alienis aedificiis conexa essent, ea quamdiu iuncta manerent, eorundem aedificiorum esse, simul atque inde dempta essent, continuo in pristinam causam reverti.*“ „Bydlící osadil do cizích budov okna a dveře a vlastník budov je po roce odstranil; ptám se, zda je ten, kdo je osadil, může vindikovat. Odpověděl, že může. To, co je totiž spojené s cizími budovami, je součástí takovýchto budov pouze do té doby, dokud spojení trvá. V okamžiku, kdy je to z budov odstraněno, navrátí se ihned do původního právního stavu.“ Překlad z: SKŘEJPEK, Michal a kol. *Digesta Seu Pandectae I*. Praha: Karolinum, 2015. s. 425.

Nanejvýš vhodné je také zmínit jeden z originárních způsobů nabytí vlastnictví, a to přírůstek (*accessio*). Přírůstkem rozumíme „*trvalé spojení dvou dříve samostatných věcí*.“²⁸ Podle Bonfanteho se v římských pramenech rozlišují dva druhy akcese. Organické splynutí více věcí v jedinou věc, nelze-li od sebe věci odloučit, je akcese definitivní. Naproti tomu spojením pouze mechanickým vzniká věc složená, nabytí akcesí není definitivní a může být zrušeno.²⁹ Na základě zásady *accessorium sequitur principale* (přírůstek následuje to, co je hlavní), která však vznikla až ve středověku, přírůstek následuje právní osud věci hlavní.³⁰ V případě přírůstku movité věci k věci nemovité se působením superficiální zásady stává součástí nemovitosti cokoliv, co se s ní pevně a trvale spojí (rostliny přirůstají zakořeněním, stavby vystavěním základů). Tento případ akcese, tj. připojení věci movité k pozemku, je nazýván *inaedificatio*.³¹

Za zmínku stojí ještě související právo *ius tollendi*, na jehož základě má stavitel budovy na cizím pozemku, v případě, že jednal v dobré víře, právo odebrat to, co připojil, ledaže by poškodil stavbu nebo jednal zlomyslně.³² *Ius tollendi*, jako právo osoby vzít si to, co pořídil na vlastní náklady, se v platném právním používá v souvislosti s nepřikázaným jednatelstvím³³ či bezdůvodným obohacením.³⁴

1.2. Superficiální zásada v některých pramenech římského práva a v literatuře

1.2.1. Zákon dvanácti desek

Obyčejové právo hrálo důležitou roli po celou dobu trvání Římské říše, před vznikem soupisů a kodexů práva se římscí obyvatelé řídili pouze těmito nepsanými pravidly.

²⁸ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. cit. d. s. 106-107.

²⁹ BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. Brno: Nákladem Čs. Akademického spolku Právnick, 1932. s. 278.

³⁰ KOUKAL, Pavel. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář* [online]. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1806-1810 (§ 510 OZ) [cit. 9. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlge2c443cl4zdamjls144dsx3qmy2tcma>

³¹ VÁŽNÝ, Jan. *Vlastnictví a práva věcná*. cit. d. s. 58.

³² Tamtéž.

³³ DOBROVOLNÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář* [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1997-1998 (§ 3011) [cit. 20. 9. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiyc443cl4zdamjls144dsx3qmyztamjr>

³⁴ PETROV, Jan. In tamtéž [online]. s. 1987-1988 (§ 3005 OZ) [cit. 20. 9. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiyc443cl4zdamjls144dsx3qmyztambv>

Obyčejová pravidla, v klasickém právu často nazývána jako dobré mravy (*bonos mores*), což je pojem, který používá i OZ, se vždy těšila velké úctě a zachovala si svou významnou úlohu jako pramen práva až do zániku Římské říše.³⁵

Prvním důležitým a přelomovým soupisem římského obyčejového práva je Zákon dvanácti desek (*Lex duodecim tabularum*) z poloviny 5. století př. n. l. Důvodem sepsání byla vůle plebejů zabránit volnému výkladu obyčejového práva ze strany patricijských magistrátů a soudců.³⁶ Zákon dvanácti desek má kazuistický charakter, pravidla jsou tvořena v imperativu a je v něm upraveno právo veřejné i právo soukromé, obzvláště pak právo procesní, dědické, rodinné, ale také sousedské. Nelze však tento soupis považovat za kodex v pravém slova smyslu, neboť cílem nebylo postihnout veškeré platné právo té doby, ale jen ta pravidla, která byla sporná nebo nejasná. I přes to je Zákon dvanácti desek výjimečný, protože se jedná o nejstarší dochovaný pramen římského práva, jenž byl formálně platný až do Justiniánovy doby, přičemž jeho části byly v podobě komentářů zahrnuty i do Digest.³⁷

Zásadu *superficies solo cedit* nenajdeme v Zákoně dvanácti desek výslovně zmíněnou, je v něm ale obsaženo několik pravidel, jež sdílejí se zásadou její podstatu. Věcná práva upravuje hlavně deska VI. a její 3. ustanovení věnující se vydržení uvádí: „*Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání, ... u všech ostatních věci ... je užívání roční.*“³⁸ Je zřejmé, že již v době tvorby Zákona dvanácti desek římské právo považovalo pozemek za speciální věc, která se svou podstatou vymyká ostatním věcem a byla pro ni tudíž stanovena zvláštní pravidla. Ustanovení: „*Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici at nevytrhává*“³⁹ nastiňuje pojem součásti věci, kdy stavební materiál, ač ukradený, se nesmí ze stavby odstraňovat. K tomu Ulpianus dodává, že ukradené dřevo poškozený nemůže ani vindikovat, avšak může žalobou požadovat dvojnásobek jeho hodnoty.⁴⁰

V desce VII. jsou upravena především práva sousedská a je v ní obsaženo několik pozoruhodných pravidel, o kterých se dozvídáme z pozdějších citací Pomponiových a Ulpianových fragmentů v Digestech. Pravidlo: „*Pokud je strom ze sousedova pozemku*

³⁵ SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. cit. d. s. 11.

³⁶ Tamtéž. s. 12-13.

³⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. cit. d. s. 27.

³⁸ Lex XII tab. 6. 3. Překlad z: SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. cit. d.

³⁹ Lex XII tab. 6. 8: „*Tignum iunctum aedibus, vineave, et concapit ne solvito.*“ Překlad z: SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. cit. d. Vzhledem k dochované podobě tohoto ustanovení, která je značně neurčitá, existují různé interpretace původního významu. Např. MUSUMECI, Francesco. *Inaedificatio*. Milano: Giuffrè, 1988, 14-35 s.

⁴⁰ Dig. 47, 3, 1 (Ulp.).

větre nakloněn nad tvůj pozemek, ze zákona XII desek na jeho odstranění můžeš přímo žalovat“⁴¹ a jemu předcházející pravidlo: „Zákon XII desek chtěl dosáhnout toho, aby byly ořezány větve stromů do patnácti stop výšky“⁴² naznačují, že problémy a spory, týkající se sousedních pozemků a na nich rostoucích stromů, nebyly v antickém Římě ničím neobvyklým. Zjevně byly takové spory problematické a obyčejová úprava nestačila.

Dosah a význam Zákona dvanácti desek potvrzuje skutečnost, že tato dvě pravidla sdílí určité znaky s ustanovením OZ.⁴³ V ustanovení § 1017 odst. 1 OZ je zajímavá i zmínka o místních zvyklostech, což je pojem, který používá i římské právo. Ony místní zvyklosti jsou v OZ chápány jako pravidlo, jež vzhledem ke způsobu zastavění či historické tradici příkazuje sázet stromy blíže k hranici pozemku.⁴⁴

Na problematiku ořezávání převislých větví v římském právu navazuje Ulpianův fragment v Digestech, jenž říká, že vlastník má právo ořezat (a následně si ponechat) větve stromů přesahujících na jeho pozemek do výše 15 stop.⁴⁵ Tento fragment sdílí podobné znaky s ustanovením § 1016 odst. 2 OZ.

Ohledně těchto pravidel lze zmínit již výše uvedenou tezi *dominus soli est dominus coeli et inferorum*, ačkoliv, jak už bylo zdůrazněno, jedná se o pravidlo pocházející až ze středověku. Je evidentní, že již Zákon dvanácti desek ctil skutečnost, že součástí pozemku není jen jeho povrch, ale také prostor nad ním. Oprávněním žalovat na odstranění stromu, který přesahuje nad sousední pozemek, tento zákon potvrzuje, že vlastník pozemku má vlastnická práva, či alespoň určitá oprávnění, k vzduchovému sloupci nad pozemkem.

Římské právo za vlastníka oddělených plodů považuje zásadně vlastníka stromu, což vychází z ustanovení 10: „Bylo stanoveno ... zákonem XII desek, že je dovoleno sbírat žaludy přepadlé na cizí pozemek.“ Podle římského práva je pro nabytí vlastnictví plodů rozhodné vlastnictví k věci plodonosné.⁴⁶ Vlastnictví vzniká v okamžiku oddělení plodu od věci plodonosné, tj. separací, přičemž původně spojená věc se stává samostatnou.⁴⁷ Ke vstupu na

⁴¹ Lex XII tab. 7. 9b.

⁴² Lex XII tab. 7. 9a.

⁴³ Viz ust. 1017 odst. 1 OZ. Srov. Dig. 10, 1, 2pr. (Ulp.) k možnosti vysazení stromu blízko sousedního pozemku.

⁴⁴ ŠEJDL, Jan. In SKŘEJPEK, Michal. BĚLOVSKÝ, Petr. STLOUKALOVÁ, Kamila (eds.). *Cizinci, hranice, integrace v dějinách*. Praha: Auditorium, 2016. s. 96.

⁴⁵ Dig. 43, 27, 1, 7 (Ulp.).

⁴⁶ VAŽNÝ, Jan. *Vlastnictví a práva věcná*. cit. d. s. 55.

⁴⁷ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. cit. d. s. 227.

cizí pozemek a sběru plodů sloužilo *interdictum de glande legenda*.⁴⁸ Zmíněnou situaci řeší OZ jinak a plody spadlé na sousední pozemek náleží vlastníkovému sousedního pozemku.⁴⁹ Ve znění ustanovení § 1016 odst. 1 OZ se projevuje tradiční germánské pojetí ve věci převislých větví a přepadlých plodů, jež je vyjádřené v ustanovení § 422 OZO (resp. ABGB).⁵⁰ Z tohoto ustanovení je dovozeno, že soused má právo na plody z převislých větví, které si může utrhnout. Plody z převislých větví, spadnuvší na sousední pozemek, se stávají vlastnictvím souseda. Spadnou-li však takové plody z důvodu např. větru na pozemek vlastníka stromu, stávají se jeho vlastnictvím. Obdobně je to u plodů spadlých z větví nepřevíslych, nehledě na jaký pozemek spadnou.⁵¹ Obecně tedy platí, že vlastnictví se nabývá ve všech případech separací, což je oproti římskému právu zcela odlišná koncepce pojetí nabývání plodů a též vztahu, funkce a rozsahu použití zásady *superficies solo cedit*.⁵² Lze ještě doplnit, že zmíněné ustanovení § 1016 odst. 1 OZ je obsahově shodné s ustanovením § 911 BGB.

V desce VIII. ustanovení 7 Ulpianus v této souvislosti dodává, že pokud žaludy z převislého stromu spadlé na sousední pozemek spase dobytek, vlastník plodů nemá oprávnění na jakoukoliv náhradu škody.⁵³

Ať už moderní kodexy soukromého práva, OZ nevyjímaje, zvolí obdobné nebo odlišné řešení dané problematiky, nesporným faktem zůstane, že tento římský zákon jako první ukotvil podstatu některých pravidel, jimiž se řídíme i o dva a půl tisíce let později.

1.2.2. Gaiovy Instituce

Římský právník a učitel práva Gaius vytvořil jedno z nejdůležitějších děl vědy římského práva v průběhu 2. století. n. l. Výjimečnost jeho učebnice práva *Institutionum commentarii quattuor* (dále jen Gaiovy Instituce) spočívá v komplexnosti, přehlednosti,

⁴⁸ Tamtéž. s. 183. Podle Upliana měl vlastník stromu právo vstupu na cizí pozemek za účelem sběru vlastních plodů každý třetí den. Dig. 43, 28, 1pr. (Ulp.). Pod pojmem „žaludy“ jsou obsaženy všechny plody. Dig. 43, 28, 1, 1 (Ulp.).

⁴⁹ Viz ust. § 1016 odst. 1 OZ.

⁵⁰ Ust. § 422 OZO: „Každý vlastník pozemku může kořeny cizího stromu ze své půdy vytrhati a větve do jeho vzduchového prostoru visící uřezati nebo jinak využít.“ Překlad z: ROUČEK, František. In ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 2 (§§ 285 až 530). Repr. pův. vydání z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998. s. 461 (§ 422 OZO).

⁵¹ ROUČEK, František. In ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému*. cit. d. s. 461 (§ 422 OZO).

⁵² ŠEJDL, Jan. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Cizinci, hranice, integrace v dějinách*. cit. d. s. 100.

⁵³ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. cit. d. s. 43.

srozumitelnosti a zejména v tom, že se její obsah zachoval do současnosti. Do 18. století byly Gaiovy Instituce známy pouze zprostředkovaně, to se změnilo až s objevem německého historika B. G. Niebuhra, který zjistil, že tzv. veronský kodex pod svým textem ukrývá později vymazaný rukopis Gaiových Institucí. Tento objev byl významným podnětem pro další zkoumání a objevování římského práva v moderní době.⁵⁴ Velmi důležitým znakem Gaiových Institucí je rozdělení materie soukromého práva na právo vztahující se k osobám (*personae*), věcem (*res*) a žalobám (*actiones*).⁵⁵ Zajímavé je, že významní římstí právní teoretici a myslitelé s Gaiem nikdy nepolemizují, necitují ho, jako by vůbec nestál za pozornost. Později za dob Justiniána je však vyzdvižen na úroveň nejvýznamnějších právních teoretiků.⁵⁶ Podařilo se mu totiž něco neobyčejného, dokázal vytvořit jednoduchou, čtivou učebnici, která sice neřeší komplikované právní otázky, ale naplno se věnuje zásadním praktickým problémům. Oblíbenost Gaiových Institucí až v pozdější době je způsobena postupným přechodem Římské říše do staletí úpadku, pro něž je Gaiův eklektismus vyhovující.⁵⁷ Gaiovy Instituce se staly klíčovým základem Justiniánských Institucí a ovlivnily i nejslavnější římskou kodifikaci *Corpus Iuris Civilis*.

Věcným právům se věnuje kniha druhá a třetí, pozornost si zaslouží zejména kniha druhá, neboť obsahuje zásadu *superficies solo cedit*. Na začátku Gaius uvádí základní rozdělení věcí a systematicky postupuje dále. Obdobně postupuje i u ostatních knih, přičemž na začátku vždy nejdříve vymezí její obsah a až poté přikročí k vysvětlování jednotlivých pojmů.

K zásadě *superficies solo cedit* se pojí fragmenty 73 až 75 v knize druhé. Gaiovy instituce se dají považovat za nejstarší pramen práva, který superficiální zásadu výslovně zmiňuje a definuje. Gaius ve zmíněných fragmentech akcentuje vzájemné trvalé spojení vedlejší věci s věcí hlavní (pozemkem), jež vzniká přírůstkem. Vedlejší věcí může být věc movitá,⁵⁸ jež se spojí s pozemkem okamžikem zakořenění (u obilí již okamžikem osetí), ale i věc nemovitá.⁵⁹ Trvalým spojením s pozemkem přechází vlastnické právo k věci vedlejší na vlastníka pozemku. Stejně jako u Zákona dvanácti desek lze najít podobnost s ustanovením

⁵⁴ KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. cit. d. s. 22-23.

⁵⁵ Inst. Gai 1. 8.

⁵⁶ KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. cit. d. s. 13-14.

⁵⁷ Tamtéž. s. 15.

⁵⁸ Inst. Gai 2. 74., 2. 75.: „Mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny; Totéž se stane i s obilím, které někdo zaseje na naší půdě“ Překlad z: KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. cit. d. s. 113.

⁵⁹ Inst. Gai 2. 73.

v OZ. Zmíněné fragmenty 74 a 75 sdílejí podstatné znaky s ustanovením § 1088 odst. 1 OZ, který řeší problematiku smíšeného přírůstku.

1.2.3. Kodexy Gregoriana a Hermogeniana

Jak bylo zmíněno již výše, Zákon dvanácti desek byl na dlouhou dobu jediný soubor římského práva. Ve 2. století n. l., v přibližně stejné době jako Gaiovy Instituce, vznikl Hadriánův věčný edikt (*edictum perpetuum Hadriani*), který byl ale „pouze“ redakcí soudních vyhlášek a byl vytvořen proto, aby praetori a další úředníci s jurisdikcí nevydávali každoročně vlastní edikta.⁶⁰ Ve 3. století n. l. bylo římské právo značně roztráštěné a nepřehledné, proto bylo nutné uspořádat zejména císařské konstituce do kodexu. Kodexy Gregoriana a Hermogeniana nebyly však sepsány z rozhodnutí císaře, jedná se o soukromé sbírky sepsané zřejmě vysokými císařskými hodnostáři. Ani jeden z kodexů, napsaných pravděpodobně okolo roku 293, se nedochoval a jejich obsah známe pouze zprostředkovaně z tzv. barbarsko-římských zákoníků, především z *Lex romana Visigothorum* (Alarichův breviář) z počátku 6. st. n. l.⁶¹

Z hlediska zásady *superficies solo cedit* je významné nařízení císaře Gordiana Augusta: „*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*“.⁶² Jedná se o další důležité ukotvení zásady v římském právu, přičemž slovní spojení *incognitum non est* (není neznámé) potvrzuje hluboké zakořenění zásady v římském právu. Stejně jako v Gaiových Institucích je poskytována ochrana držiteli v dobré víře.⁶³ Zlý úmysl mohl být spatřován na straně vlastníka pozemku, ale i na straně stavebníka.

1.2.4. Corpus Iuris Civilis

Období vlády východořímského císaře Justiniána I. mezi roky 528 až 565 n. l. považujeme za velmi důležitou etapu v dějinách práva. Justinián ihned po svém nástupu na trůn začal naplňovat svůj cíl sjednotit a zpřehlednit císařské výnosy. Jako první byl vydán

⁶⁰ KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. cit. d. s. 7.

⁶¹ SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. cit. d. s. 129.

⁶² Tamtéž. s. 131.

⁶³ Viz Inst. Gai 2. 76.

Codex Iustinianus, který obsahoval i výše zmíněné Kodexy Gregoriana a Hermogeniana v přepracované formě. V průběhu prací na dalších zákonících byl však shledán zastaralým a později nahrazen kodexem novým. Justiniánovo hlavní zákonodárné dílo souhrnně nazývané *Corpus Iuris Civilis* (tento název pochází ze středověku, Justinián sám používal název *Tria volumina*) se skládalo ze tří částí. První se nazýval *Digesta seu Pandectae*, jde o sbírku výpisků z odborných prací klasické římské právní vědy a svým rozsahem se řadí mezi nejrozsáhlejšími zákoníky v historii.⁶⁴ Nelze však *Digesta* chápat jako zákoník v současném smyslu, jenž je tvořen abstraktně formulovanými právními pravidly. Kodifikátoři *Digest* sestavovali dílo z fragmentů (úryvků) spisů klasických římských právníků.⁶⁵

Druhá kniha, učebnice práva *Institutiones seu Elementa*, je vypracována na základě Gaiových Institucí, z kterých přebírá nejen systematiku rozdělení na tři základní části týkající se osob, věcí a žalob, ale ve velké míře též přímo obsah. Dané rozdělení doplňuje ještě úvod a krátký výklad o trestním právu hmotném a procesním. Justiniánské Instituce byly vyhledávány jako kvalitní studijní materiál a úvod do římského práva po mnoho staletí.⁶⁶

V průběhu tvorby *Digest* a *Institucí* se projevila potřeba nového přepracovaného kodexu, a proto byla vytvořena kniha třetí *Codex Iustinianus repetititae praelectionis*. Kodex tvořil soubor dvanácti knih, jež byly dále rozřazeny do titulů a obdobně, jako tomu je i v dílech dřívějších, největší část je věnována právu soukromému.⁶⁷

Zásada *superficies solo cedit* je v *Digestech* vyjadřována v různých podobách, i pravděpodobně z toho důvodu až do současnosti občanskoprávní nauka spíše používá definici z Gaiových Institucí, která byla zmíněna výše. V jednom z Gaiových fragmentů v *Digestech* je uvedeno, obdobně jako v Gaiových Institucích,⁶⁸ že rostliny zakořeněním a obilí zasetím se stávají součástí půdy, přičemž druhá věta pojednává o námitce zlého úmyslu.⁶⁹ Ulpiánův fragment popisuje rozdíl mezi součástí pozemku a součástí stavby.⁷⁰

⁶⁴ SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. cit. d. s. 189.

⁶⁵ URFUS, Valentin. *Historické základy novodobého práva soukromého: římskoprávní dědictví a soukromé právo kontinentální Evropy*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001. s. 9.

⁶⁶ BLAHO, Peter. SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones*. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2010. s. 12-13.

⁶⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. cit. d. s. 191.

⁶⁸ Viz Inst. Gai 2. 74., 2. 75.

⁶⁹ Dig. 41, 1, 9pr. (Gai.): „*Qua ratione autem plantae quae terra coalescunt solo cedunt, eadem ratione frumenta quoque quae sata sunt solo cedere intelleguntur. ceterum sicut is, qui in alieno solo aedificavit, si ab eo dominus soli petat aedificium, defendi potest per exceptionem doli mali, ita eiusdem exceptionis auxilio tutus esse poterit, qui in alienum fundum sua impensa consevit.*“ „Ze stejného důvodu, z jakého rostliny zakořeněné v půdě následují půdu, se má za to, že i zaseté obilí následuje půdu. Mimochodem, stejně jako ten, kdo stavěl na cizím pozemku, pokud po něm jeho vlastník požaduje stavbu, se může bránit námitkou zlého úmyslu, tak i ten, kdo obsadil cizí pozemek na vlastní náklady, bude zajištěn pomocí stejné obrany.“ Překlad autora.

U součásti stavby není nutné, aby s ní byla věc pevně spojena, jako tomu je u součásti pozemku. Další fragment zdůrazňuje, že součástí stavby je vše, co je zamýšleno trvale užívat společně se stavbou.⁷¹ Zajímavým je také Pomponiův fragment, jenž obsahuje protichůdné názory několika římských právníků na otázku, kdo vlastní podpěrnou konstrukci ke zdi, která stojí na jiném (sousedním) pozemku než zeď.⁷² Pomponius se přiklání k dodržení zásady *superficies solo cedit* a říká, že podpěrná konstrukce je vlastnictvím toho, kdo vlastní pozemek, na němž konstrukce stojí. Tento fragment naznačuje, že v podobných hraničních otázkách nepanovala mezi klasickými římskými právníky vždy jednota.

V Justiniánských Institucích se superficiální zásada objevuje v knize druhé v titulu 29 až 32.⁷³ Titul 29 se věnuje situaci, kdy vlastník na svém pozemku postaví budovu z cizího materiálu, a stavba se na základě explicitně zmíněné superficiální zásady stává součástí pozemku. Dále uvádí, že vlastník materiálu nepřestává být jeho vlastníkem, ale nemůže požadovat jeho vydání nebo ho vindikovat. Jeho jedinou možností je podání žaloby na náhradu dvojnásobku hodnoty materiálu. Pokud je stavba zbourána a vlastník materiálu neobdržel dvojnásobek jeho hodnoty, může materiál vindikovat. Tento titul výslovně navazuje na již dříve zmíněné ustanovení Zákona dvanácti desek v desce VI. ustanovení 8. Okamžikem vyplacení dvojnásobné hodnoty vlastníkovu materiálu, se materiál stává vlastnictvím vlastníka stavby. Do té doby je však materiál vestavěný do stavby stále ve vlastnictví původní osoby. Titul 30 pojednává o opačné situaci, kdy někdo postaví na cizím pozemku stavbu z vlastního materiálu. Na základě superficiální zásady se stává stavba vlastnictvím vlastníka pozemku a materiál je považovaný za zcizený z vůle původního

⁷⁰ Dig. 19, 1, 17pr. (Ulp.): „*Fundi nihil est, nisi quod terra se tenet: aedium autem multa esse, quae aedibus adfixa non sunt, ignorari non oportet, ut puta seras claves claustra: multa etiam defossa esse neque tamen fundi aut villae haberi, ut puta vasa vinaria torcularia, quoniam haec instrumenti magis sunt, etiamsi aedificatio cohaerent.*“ „Součástí pozemku je pouze to, co je pevně spojeno s půdou. Je však třeba vědět, že součástí domu je mnoho věcí, které s budovou nejsou pevně spojeny, například zámky, klíče nebo závory. Mnoho věcí je také ještě zahrabáno, a přesto součástí pozemku nebo domu není, jako například lisovací nádoby na víno; tyto věci jsou totiž spíše příslušenstvím, přestože jsou připojeny ke stavbě.“ Překlad z: SKŘEJPEK, Michal a kol. *Digesta seu Pandectae II.* Praha: Karolinum, 2019. s. 185.

⁷¹ Dig. 19, 1, 17, 7. (Ulp.): „*Labeo generaliter scribit ea, quae perpetui usus causa in aedificiis sunt, aedificiis esse, quae vero ad praesens, non esse aedificiis, ut puta fistulae temporis quidem causa positae non sunt aedium, verum tamen si perpetuo fuerint positae, aedium sunt.*“ „Labeo jednoznačně říká: vše, co je v budově k trvalému užívání, je součástí budovy, avšak co je k dočasnému užívání, to k budově nepatří; například dočasně položené trubky k budově nepatří, jestliže však byly položeny natrvalo, součástí budovy jsou.“ Překlad z: SKŘEJPEK, Michal a kol. *Digesta seu Pandectae II.* cit. d. s. 187.

⁷² Dig. 41, 1, 28. (Pomp.): „*Si supra tuum parietem vicinus aedificaverit, proprium eius id quod aedificaverit fieri Labeo et Sabinus aiunt: sed Proculus tuum proprium, quemadmodum tuum fieret, quod in solo tuo alius aedificasset: quod verius est.*“ „Pokud tvůj soused vystavěl na tvé zdi, Labeo a Sabinus říkají, že to, co vystavěl, se stane jeho vlastnictvím. Naopak podle Procula to bude tvým vlastnictvím, stejně jako by se stalo tvým vlastnictvím to, co postavil někdo cizí na tvé půdě. Což je blíže pravdě.“ Překlad autora.

⁷³ Inst. Iust. 2, 1, 29. 30. 31. 32. Překlad z: BLAHO, Peter. SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones.* cit. d. s. 101-103.

vlastníka. Zbourání stavby situaci nijak nemění a původní vlastník nemá právo materiál vindikovat. Dále je ještě zmíněna otázka náhrady nákladů, na které má nárok zejména stavitel v dobré víře.⁷⁴ Titul 31 popisuje okolnosti smíšeného přírůstku a navazuje na fragmenty 74 a 75 knihy druhé Gaiových Institucí. Rozvíjí však původní myšlenku dále a uvádí, že pokud strom zakoření kromě původního pozemku i do pozemku sousedního, jeho vlastník se stává spoluvlastníkem stromu. Následující titul uvádí stejná pravidla i pro zaseté obilí. Ochrana námitky zlého úmyslu náleží tomu, kdo v dobré víře osel cizí pozemek.

Problematiku užití cizí věci pro stavbu na vlastním pozemku a stavbu na cizím pozemku řeší OZ podobně. V prvním případě se jedná o ustanovení § 1083 OZ, které obdobně jako Justiniánské Instituce uvádí, že cizí věc se stává součástí stavby, resp. pozemku, dále zmiňuje náhradu její hodnoty a ochranu dobré víry. V případě stavby zřízené na cizím pozemku, o níž pojednává § 1084 OZ, je úprava též obdobná a taková stavba připadá vlastníkovu pozemku. Nechybí ani ochrana stavitele v dobré víře, kterému je vlastník pozemku povinen nahradit účelně vynaložené náklady. Vlastnictví stromu, jenž je blízko hranici pozemku, OZ řeší odlišně, rozhodující je pro něj to, z jakého pozemku vyrůstá kmen.⁷⁵

Tato část diplomové práce popsala původ zásady *superficies solo cedit*, její význam v římském právu a podobnost vybraných pravidel římského práva s českým platným právním řádem. Z této zásady, stejně jako z dalších právních zásad, existovaly v římském právu výjimky, což zcela odpovídá latinskému rčení „*exceptio regulum probat*“, neboli výjimka prověřuje pravidlo. V pozdní době existence Římské říše docházelo k vulgarizaci římského práva, přičemž např. normy z provincie Caesarea, dochované prostřednictvím sbírky Hexabiblos, umožňovaly vlastnictví stavby odděleně od pozemku.⁷⁶ Z toho plyne, že římské pojetí stavby jako součásti pozemku se ve střetu s právními systémy jiných národů Římské říše, které zastávaly opačný postoj, neprosadilo a plně neuplatňovalo.⁷⁷ Přesto je zásada

⁷⁴ Znění titulu 30 je téměř doslovně převzato z Dig. 41, 1, 7, 12 (Gai.).

⁷⁵ Ust. § 1067 OZ.

⁷⁶ Sbírkou *edicta praetoria* vytvořená Juliem z Ascalonu v 5. st. n. l. je dochována prostřednictvím byzantské sbírky Hexabiblos, kterou vytvořil soluňský soudce Harmenopulos ve 14. st. Podrobněji VAN DER MARWE, Cornie. *The Doctrinal Clog on the Historical Development of Condominium by the Maxim Superficies Solo Cedit* [online]. In *Fundamina: A Journal of Legal History* 16 (1), 2010. s. 466 [cit. 20. 11. 2022]. Dostupné z: https://heinonline-org.ezproxy.is.cuni.cz/HOL/Page?collection=journals&handle=hein.journals/fundmna16&id=485&men_tab=src_hresults

⁷⁷ ZAERA GARCÍA, A. *Superficies solo cedit*. cit. d. s. 1013-1015. Obdobně SKALEC, Aneta. *Rzymska zasada superficies solo cedit, własność poszczególnych pieter we wschodnich prowincjach imperium i jej wpływ na*

superficies solo cedit naprosto typickým a základním pravidlem, jež provázelo existenci starověkého Říma po celou dobu jeho existence. Význam římského práva v jurisprudenci přetrval nejen kvůli jeho pokrokovosti, významu Římské říše, která sahala v době svého největšího rozmachu až k Dunaji, ale také kvůli skutečnosti, že římské právo se neizolovalo od ostatních právních řádů, ba naopak Římané cizí právo zkoumali, poznávali a přenášeli do svého právního systému.⁷⁸

prawo rzymskie [online]. In *Zeszyty naukowe instytutu administracji ajd w Czestochowie. Gubernaculum et Administratio* 1(17)/2018, s. 100-101 [cit. 20. 11. 2022]. Dostupné z: <http://dlibra.bg.ajd.czest.pl:8080/dlibra/docmetadata?id=5600&from=publication>

⁷⁸ SALÁK, Pavel. Obecně k vlivu římského práva. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 22.

2. Historický vývoj zásady *superficies solo cedit* na českém území

V období středověku docházelo ke značnému prolínání veřejného a soukromého práva a k odstraňování tzv. právního partikularismu, tedy roztržitosti práva, začalo docházet až od 18. století.⁷⁹ Do té doby nelze mluvit o významnějších změnách soukromého práva, týkající zásady *superficies solo cedit*. Středověké právo bez zásadních změn přejímá zásadu z římského práva, neboť zcela vyhovuje feudálnímu systému založenému na zemědělském hospodářství. Logicky společně s ní přejímá také související instituty, zejména římskému právu známý institut *emphyteusis*, neboli dědičný pacht, nabyt ve středověku na váze a začal být plně uplatňován.⁸⁰

Nejvýznamnější a pravděpodobně nejznámější středověkou právní kodifikací sepsanou na českém území je Koldínův zákoník, vydaný pod názvem *Práva městská království českého*, z 16. století. V zákoníku lze nalézt prvky římského práva a část *O stavení* obsahuje několik ustanovení, jež stojí za pozornost. Jedno z nich se věnuje problematice stromu přesahujícího a škodícího sousednímu pozemku.⁸¹ V takovém případě byl soused oprávněn k odstranění stromu. Nadto je uvedeno, že plody přepadlé na cizí pozemek ze stromu, jenž není okleštěn, a který přesahuje a zastíňuje sousední pozemek, náleží vlastníku sousedního pozemku. Pozoruhodným se jeví i obecné ustanovení dovolující vlastníku pozemku stavět do výšky i hloubit do pozemku, z čehož vyplývá, že součástí pozemku je prostor pod pozemkem i nad pozemkem.⁸² Za zmínku stojí ještě ustanovení pojednávající o náhradě škody způsobené podzemní stavbou, jež poškodila sousední stavení.⁸³

Vzhledem k zaměření práce je vhodné přiblížit vývoj povahy soukromoprávních úkonů, které byly v průběhu středověku značně formalizované. V případných sporech bylo rozhodující, jestli právní jednání bylo provedeno v určité vnější formě. Za nejvíce věrohodné byly považovány skutečnosti zapsané ve veřejných knihách, zejm. v zemských deskách, jež

⁷⁹ SCHELLE, Karel. K charakteru soukromého práva ve středověku. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 166.

⁸⁰ DVOŘÁK, Jan. ZOULÍK, František. *Superficies solo cedit* a právo stavby. In DVOŘÁK, Jan. MALÝ, Karel a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 558.

O právu *emphyteusis* pojednává jeden z nejdůležitějších středověkých soupisů městského práva na našem území - Brněnská právní kniha písaře Jana z poloviny 14. st. Sent. 281, 283, 284. BOHÁČEK, Miroslav. *Římské právní prvky v právní knize brněnského písaře Jana*. Praha: nákladem vydavatelovým, 1924. s. 10.

⁸¹ KRISTIAN Z KOLDÍNA, Pavel. *Práva městská království českého a markrabství moravského spolu s krátkou jich summou* [online]. Ed. Josef Jireček. 5. vydání. Praha: Všeherd, 1876. s. 276 [cit. 26. 11. 2022]. Dostupné z: <https://archive.org/details/prvamstskkrlovs00jiregoog/page/n10/mode/2up>

⁸² Tamtéž. s. 272.

⁸³ Tamtéž. s. 277-278.

byly důsledně chráněny, zápisy mohl provádět pouze zemský písař a trestem za vložení vědomě nepravdivé informace byla smrt. Středověké pojetí veřejných knih bylo základem pro moderní veřejné knihy, včetně knih pozemkových, z nichž se vyvinul současný katastr nemovitostí.⁸⁴

2.1. Všeobecný zákoník občanský

Plán vytvořit všeobecnou kodifikaci soukromého práva byl pojat již za vlády Marie Terezie. V průběhu její vlády byly vytvořeny dva návrhy zákoníku (*Codex Theresianus* a jeho zkrácená verze zpracovaná von Hortenem), oba však zůstaly neschváleny.⁸⁵ Za vlády Leopolda II. byl po dalších kodifikačních pracích sepsán návrh zákoníku, který vstoupil v platnost v Západní a později ve Východní Haliči. Tento zákoník lze považovat za předstupeň vydání hlavního kodexu, přičemž poskytl poznatky o fungování kodexu v praxi.⁸⁶ Všeobecný zákoník občanský, přijatý jako císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský (dále jen OZO), je ideově postaven na přirozenoprávních idejích (významný vliv měla na tvůrce filozofie Immanuela Kanta) a obsahově je ovlivněn římským právem, kodexem pruského zemského práva Landrecht a francouzským zákoníkem Code Civil. Do kodexu se promítl např. i Koldínův zákoník městského práva nebo některé z reforem panovníka Josefa II.⁸⁷ OZO z římského práva převzal mnoho základních právních zásad a celou řadu pojmů, tuto skutečnost naznačuje již to, že řada institutů je uváděna latinskými názvy.⁸⁸

OZO je sice inspirován římským právem, ale upouští od kazuističnosti a zaměřuje se na obecné principy. Podle Shauera byl v době svého vzniku zákoník jazykově srozumitelný, moderní a z komparativního hlediska se jednalo o krátkou a přehlednou úpravu.⁸⁹ I přes jeho kvality však nelze bez dalšího tvrdit, že OZO je bezchybný a beze změn vhodný i do současnosti, zejména proto, že hospodářský a společenský vývoj 19. a 20. století rapidně

⁸⁴ SCHELLE, Karel. K charakteru soukromého práva ve středověku. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 167.

⁸⁵ SHAUER, Martin. Všeobecný občanský zákoník – charakteristické rysy, perspektivy a současný stav. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 42-43.

⁸⁶ Tentýž. In tamtéž. s. 43-44.

⁸⁷ KUKLÍK, Jan. SKŘEJPKOVÁ, Petra. *Kořeny a inspirace velkých kodifikací: příspěvek k aplikaci "Principů" E. F. Smidaka*. Praha: Havlíček Brain Team, 2008. s. 140.

⁸⁸ SALÁK, Pavel. Stručně k vlivu římského práva v 18.-20. století. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 26-27.

⁸⁹ SHAUER, Martin. Všeobecný občanský zákoník – charakteristické rysy, perspektivy a současný stav. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 48.

proměnil celou Evropu.⁹⁰ Jeho často vyzdvihovanou předností je např. fakt, že zákoník měl platit pro všechny lid bez rozdílu společenského postavení.⁹¹ Na tuto kvalitu je však nutno nahlížet v širším kontextu. Někteří právní historici⁹² poukazují na fakt, že OZO obsahoval právní instituty, v nichž najdeme stavovské rozdíly (např. úplné a neúplné vlastnictví v ustanovení § 357, § 359 OZO) a nelze ho rozhodně v tomto ohledu považovat za dokonalý.⁹³ Přesto byl však OZO platný na českém území až do roku 1950 (některé jeho části i déle) a v Rakousku je v novelizovaném znění platný dodnes. Jeho kvalitní zpracování potvrzuje i skutečnost, že určitá ustanovení byla převzata do OZ, jako např. definice vlastnictví⁹⁴ a věci.⁹⁵ Na druhou stranu se některá ustanovení OZO z dnešního pohledu jeví jako velmi zvláštní, např. tráva, stromy a plody jsou podle něj nemovitými věcmi do doby jejich oddělení od pozemku. Ryby v rybníce a divoká zvěř se také považují za nemovitou věc, a až po jejich vylovení, polapení nebo skolení se stávají věcí movitou.⁹⁶ Rouček v komentáři k OZO uvádí, že zákoník označoval příslušenstvím i to, pro co právnícká nauka používala pojem „součást věci“ a nečinil tak mezi těmito dvěma instituty pojmový rozdíl.⁹⁷

Zásada *superficies solo cedit* je promítnuta do ustanovení § 297 OZO, kde je vyjádřena definice nemovité věci,⁹⁸ které vyjadřuje tři základní myšlenky: stavby jsou součástí pozemku, součásti staveb jsou součástmi pozemku a příslušenství stavby je příslušenstvím pozemku.⁹⁹ Toto ustanovení je značně kazuistické, místo vyjádření pojmu součásti věci a příslušenství text zákona popisuje jednotlivé případy. Vzduchový prostor nad pozemkem je chápán jako součást pozemku, což vychází z výše zmíněné teze *dominus soli est*

⁹⁰ Tentýž. In tamtéž. s. 54.

⁹¹ Viz MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010. s. 197.

⁹² Např. BRAUNEDER, Wilhelm. Das österreichische ABGB: Eine neuständische Kodifikation. In KLINGENBERG, Georg, RAINER, J., Michael, STIEGLER, Herwig. *Vestigia Iuris Romani. Festschrift für Gunter Wesener*. Štýrský Hradec: Leykam, 1992. s. 67 a násl. Citováno v: SHAUER, Martin. Všeobecný občanský zákoník – charakteristické rysy, perspektivy a současný stav. In DVOŘÁK a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 49.

⁹³ SHAUER, Martin. Všeobecný občanský zákoník – charakteristické rysy, perspektivy a současný stav. In DVOŘÁK a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 49.

⁹⁴ Srov. ust. § 353 OZO oproti ust. § 1011 OZ.

⁹⁵ Srov. ust. § 285 OZO oproti ust. § 489 OZ.

⁹⁶ Ust. § 295 OZO.

⁹⁷ ROUČEK, František. In ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému*. cit. d. s. 30 (§ 294 OZO).

⁹⁸ 297 OZO: „Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: např. u studní okovy, provazy, řetězy, hasící nářadí a podobně.“ Překlad z: ROUČEK, František. In ROUČEK, František a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému*. cit. d. s. 43 (§ 297 OZO).

⁹⁹ ROUČEK, František. In ROUČEK, František a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému*. cit. d. s. 43 (§ 297 OZO).

dominus coeli et inferorum, kterou Rouček vyjadřuje jinými slovy, avšak se stejným významem - *cuius est solum, eius est coelum*. Jelikož prostor nelze vlastnit, je tímto ustanovením míněno, že vlastník pozemku může z tohoto prostoru vyloučit zásahy jiných osob. Ačkoliv zákon nevyjadřuje, že k pozemku patří i prostor pod pozemkem, je dovozováno, že tomu tak je.¹⁰⁰

Trvalá stavba je v každém případě součástí pozemku, nehledě na to, kdo je stavebník. Argumentem a contrario z ustanovení vyplývá, že výjimkou ze zásady je dočasná stavba (tzv. superedifikát), jež se součástí pozemku nestává. Krom podmínky trvalosti je podle Roučka podmínkou pro uplatnění superficiální zásady také upevnění stavby k povrchu: „*Míra pevnosti se určí podle toho, jaká se obvykle pro takovou část vyžaduje, volnější bude u dřevěných chat, pevnější u zděných staveb činžovních.*“¹⁰¹ Dodává, že z toho důvodu sem nepatří to, co bylo na pozemek pouze postaveno (např. psí boudy, kolotoče aj.).

Ustanovení § 417 až § 419 OZO řeší problematiku přírůstku stavby k pozemku, dodržuje zásadu *superficies solo cedit*, stavba je tudíž zásadně ve vlastnictví vlastníka pozemku, přičemž k jeho vzniku není potřeba přivlastňovací akt ani zápis do veřejné knihy.¹⁰² Ustanovení § 417 OZO řeší situaci, kdy někdo staví na svém pozemku z cizího materiálu. Posouzení, zda jde o pozemek a materiál vlastní či cizí, se vždy provádí toliko z objektivního hlediska. K tomu Rouček dodává: „*Lhostejno však, zda stavěl vědomě nebo omylem z cizího staviva.*“¹⁰³

Následující ustanovení § 418 OZO se zabývá situací, kdy stavebník ze svého materiálu postaví stavbu na cizím pozemku. Věta druhá § 418 OZO obsahuje zvláštní ustanovení o náhradě nákladů a zákoník akcentuje dobrou víru, resp. „poctivost“. Poctivým je stavebník, pokud je poctivým držitelem onoho pozemku, nebo má za to, že má právo na pozemku stavět, anebo má za to, že mu to vlastník pozemku dovolil.¹⁰⁴ Poctivý stavitel může požadovat náhradu nákladů stavbou vzniklé, k nepoctivému se přistupuje jako k nezmocněnému jednateli. In fine § 418 OZO je ještě uvedeno řešení situace, kdy vlastník půdy o stavbě na svém pozemku věděl a ihned ji nezakázal. Podmínkou uplatnění této věty je, že stavebník je poctivý. V takovém případě má vlastník pozemku proti stavebníkovi nárok

¹⁰⁰ Tentýž. In tamtéž. s. 44 (§ 297 OZO).

¹⁰¹ Tentýž. In tamtéž. s. 43 (§ 297 OZO).

¹⁰² Tentýž. In tamtéž. s. 446-447 (§ 417 OZO).

¹⁰³ Tentýž. In tamtéž. s. 448 (§ 417 OZO).

¹⁰⁴ Tentýž. In tamtéž. s. 450-451 (§ 418 OZO).

pouze na náhradu obecné hodnoty pozemku, nikoliv na náhradu ušlých nákladů. Případná nepoctivost stavebníka je důkazním břemenem vlastníka pozemku.¹⁰⁵

Ustanovení § 421 OZO pojednává o vlastnictví stromu a uvádí jako rozhodující skutečnost pro určení vlastníka místo, kde se nachází kmen stromu. Výslovně uvádí, že se již vlastnictví stromu nebude řídit podle kořenů, což bylo řešení vlastní římskému právu a byla mu věnována pozornost výše v této práci.

2.2. Vládní návrh občanského zákoníku 1937

Společně se vznikem samostatné Československé republiky, která byla formálně vyhlášena zákonem č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, vznikla potřeba vypořádat se s přechodem na nový právní řád. Tento zákon sloužil jako tzv. recepční norma a v čl. 2 uvádí, že všechny dosavadní zemské i říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti. Byla logicky zvolena cesta continuity právního řádu, jiné řešení bylo v dosti nenadále situaci, kdy Rakousko kapitulovalo v 1. světové válce, nepředstavitelné. Použité slovo „prozatím“ v čl. 2 se odstupem času jeví jako příliš optimistické, protože značnou část právního řádu po většinu doby trvání „první republiky“ tvořily recipované zákony. Výrazný posun oproti právnímu řádu monarchie byl znatelný pouze u norem ústavního charakteru.¹⁰⁶

OZO tedy zůstal nadále platný, ale nově zformovaný stát se musel potýkat s problémy právního trialismu, později dualismu. Na Slovensku a Podkarpatské Rusi platilo nekodifikované uherské občanské právo a na území Hlučínska platil německý BGB až do roku 1920, kdy zde začal platit rakouský zákoník ABGB.¹⁰⁷ Zejména z tohoto důvodu bylo cílem zákonodárců vytvořit novou kodifikaci.

Osнова návrhu občanského zákoníku z roku 1937¹⁰⁸ navazovala na zákoník OZO, mnoho ustanovení bylo převzato a v části upravující věcná práva je použita stejná

¹⁰⁵ Tentýž. In tamtéž. s. 451-452 (§ 418 OZO).

¹⁰⁶ FALADA, David. Vznik Československa a recepce občanského práva. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 310.

¹⁰⁷ Tentýž. In tamtéž. s. 311-312.

¹⁰⁸ Senát Národního shromáždění R. Čs. R. 1937. IV. Volební období, 4. Zasedání. Tisk 425, Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník [online]. čl. V [cit. 12. 10. 2022]. Dostupné z: <https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/7035>

systematika.¹⁰⁹ Superficiální zásadu návrh občanského zákoníku neopouští a zakotvuje ji v ustanovení § 84, kde také uvádí, že částí pozemku jsou všechny stavby vyjma staveb uvedených v § 192, tj. staveb dočasných. Institut příslušenství je v ustanovení § 85 oproti OZO mírně pozměněn a opouští dosavadní zavádějící slučování pojmů „příslušenství“ a „součást věci“. Návrh zdůrazňuje trvalé spojení s věcí hlavní a při srovnání s OZ je zjevné, že současná definice příslušenství vychází z tohoto návrhu.¹¹⁰

Než však návrh občanského zákoníku mohl být schválen, přišly události roku 1938 v čele s Mnichovskou dohodou a československý stát se v následujících letech potýkal s mnohem naléhavějšími problémy, než byla rekodifikace občanského práva. Po konci 2. světové války došlo k oživení snahy o přijetí osnovy zákoníku, avšak k zásadnějšímu posunu nedošlo, a proto se československý stát dočkal nové kodifikace až v roce 1950, a to za značně jiné politické a společenské konstelace.¹¹¹

2.3. Občanský zákoník 1950

Po „Vítězném únoru“ v roce 1948 se změnilo mnohé. Hlavním cílem celé společnosti se stalo budování socialismu a pro československé právo to znamenalo zásadní změnu orientace směrem na východ. Během tzv. právnícké dvouletky mezi lety 1948 a 1950 byly v celém právním řádu provedeny rozsáhlé rekodifikační práce.¹¹² Logicky se pro autory občanského zákoníku stalo předlohou sovětské právo v čele s občanským zákoníkem RSFSR z roku 1922.¹¹³ Přetrvávající právní dualismus na území Československa a tlak na vydání kodifikace ale způsobil, že kodifikátoři zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ 1950), byli nuceni vycházet z předválečného návrhu občanského zákoníku. Z tohoto důvodu má OZ 1950 charakteristické rysy civilního kodexu a zůstaly zachovány tradiční právní instituty věcných práv, obligací i obecné části, které jsou vlastní zákoníkům v kontinentální Evropě.

¹⁰⁹ CEMPÍREK, Martin. Věci a jejich rozdělení. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 332.

¹¹⁰ Tentýž. In tamtéž. 333-334. Srov. ust. § 510 odst. 1 OZ.

¹¹¹ KUKLÍK, Jan. Pokus o přijetí československého občanského zákoníku. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 104.

¹¹² BĚLOVSKÝ, Petr. Vývoj občanského práva 1948-1989. In KUKLÍK, Jan a kol. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. s. 514.

¹¹³ Tentýž. In tamtéž. s. 518-519.

Přesto však kodex nebyl ušetřen změn, jež požadovala marxistická ideologie. Důvodová zpráva k OZ 1950 prezentuje novou hlavní funkci občanského práva, kterou je od této chvíle upevňování zásad plánovaného hospodářství.¹¹⁴ Vlivem snahy o zlidovění práva se úprava a terminologie zjednodušovala, a oproti OZO se rozsah zákoníku zmenšil více než o polovinu.¹¹⁵ Nová úprava vlastnictví a nemovitých věcí byla ovlivněna myšlenkou Karla Marxe, že pozemek nebyl vyroben, a proto nemůže být zbožím, ani předmětem soukromého vlastnictví. Věci vzešlé na pozemku z lidské práce zbožím být můžou a z toho důvodu je třeba je od pozemku právně oddělit. Nejideálnějším řešením pro komunistickou ideu by bylo okamžité vyvlastnění všech pozemků, což by ale bylo politicky neúnosné.¹¹⁶ Ze systematického hlediska byla prosazována koncepce užšího majetkového práva a např. rodinné právo bylo upraveno ve zvláštním zákoně. Na druhou stranu byly do OZ 1950 začleněny některé instituty do té doby upravované právem obchodním.¹¹⁷

Věc chápe tento socialistický zákoník jinak než jeho předchůdce OZO. Za věc považuje pouze ovladatelné hmotné předměty, tudíž např. práva už věcí nejsou.¹¹⁸ U rozdělení movitých a nemovitých se omezuje pouze na vyslovení pravidla, že nemovitými věcmi jsou pozemky a stavby, s výjimkou dočasných staveb. Trvalost stavby se posuzovala na základě vůle vlastníka a právního vztahu mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku.¹¹⁹ Věci movité zákoník vůbec nevymezuje.¹²⁰

V historickém vývoji zásady *superficies solo cedit* na českém území je vydání OZ 1950 kritickým bodem. Zásada byla zrušena ustanovením § 25 OZ 1950: „*Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku*“, ve spojení s ustanovením § 155 OZ 1950: „*Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.*“ Je třeba uvést obě ustanovení, protože první by samo o sobě znamenalo pouze to, že stavbou se chápe nezávislá samostatná věc, s kterou je nakládáno nehledě na pozemek, a také to, že vlastnictví stavby a pozemku se bude uvádět zvlášť. Zrušení superficiální zásady je provedeno účelově na základě potřeb komunistické ideologie, protože to, co vzejde z pozemku, např. plody, rostliny, je stále součástí pozemku, vyňaty jsou pouze stavby. K dané problematice se pojí

¹¹⁴ Tentýž. In tamtéž. s. 513.

¹¹⁵ Tentýž. In tamtéž.

¹¹⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 99-100.

¹¹⁷ SCHELLE, Karel. TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 21.

¹¹⁸ Ust. § 23 OZ 1950.

¹¹⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. cit. d. s. 100.

¹²⁰ Viz ust. § 26 OZ 1950.

otázka, komu patří úroda vzešlá z pozemku, jež byla řešena v dobové literatuře. Logický a racionální názor Knappa, že úroda má být vlastnictvím vlastníka pozemku,¹²¹ nenašel širší odezvu a byl nahrazen tendenční konstrukcí odděleného vlastnictví úrody a pozemku, která vyhovovala komunistickému státnímu zřízení. Konstrukce byla podepřena ustanovením § 25 OZ 1950 ve spojení s § 110 OZ 1950: „*Poměry k půdě se spravují občanským, zákoníkem, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak*“. Za zvláštní předpisy byly považovány i provozní řády družstev, jež následně upravily vlastnictví úrody podle potřeby.¹²² Důvodová zpráva k OZ 1950 uvádí, že v ustanovení § 25 osnova vyhovuje požadavku, aby byla opuštěna stará zásada *superficies solo cedit* a napříště budou samostatnými věcmi nejen stavby dočasné, nýbrž všechny budovy a jiné stavby trvalého charakteru, přičemž odkazuje na související ustanovení § 155 a násl.¹²³ V ustanovení § 110 se podle důvodové zprávy vhodně naznačuje, „*že náplň vlastnického práva k půdě je především dána speciálními právními předpisy, provádějícími zásadu deklarovanou v zákl. čl. XII Ústavy 9. května, podle níž „půda patří tomu, kdo na ni pracuje*““.¹²⁴ Jelikož na půdě pracovaly téměř výhradně Jednotná zemědělská družstva (dále jen JZD), z výše uvedené tendenční konstrukce vychází, že poměry k půdě můžou upravovat i kvaziprávní předpisy, jakými byly provozní řády družstev.

Dvě výše zmíněná ustanovení § 25 a § 155 OZ 1950 tvoří zásadu *superficies non solo cedit*. Hlavním důvodem takové markantní změny občanského práva je podpora budování JZD. Podstatou JZD bylo odevzdání hospodářského majetku ke společnému hospodaření, vlastnictví k majetku se však nepřevádělo. Soukromé vlastnictví zůstalo „zatím“ zachováno, ale bylo třeba zamezit přírůstku staveb vybudovaných na družstevní půdě, která byla ale stále *de iure* v soukromém vlastnictví jednotlivých členů i po vstupu družstva.¹²⁵ Bez zrušení *superficiální* zásady by nastala situace, v níž by stavby postavené družstvem přirůstaly k pozemkům, a byly by ve vlastnictví člena družstva.¹²⁶ Pokud člen družstva z JZD vystoupil, vznikl mu nárok na vrácení pozemku, jenž při vstupu odevzdal. Vrácení tohoto pozemku však nebylo nepodmíněné a Vzorové stanovy JZD, jež se staly zvláštní druhem právního předpisu,¹²⁷ a které byly závazné a odchýlit se od nich bylo možné jen výjimečně se

¹²¹ KNAPP, Viktor. *Vlastnictví v lidové demokracii: právní úprava vlastnictví v Československé republice*. Praha: Orbis, 1952. s. 361-362.

¹²² PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 39-40.

¹²³ ANDRLÍK, Jan. PARMA, Miloš. *Občanský zákoník*. Praha: Orbis, 1950. s. 220.

¹²⁴ Tamtéž. s. 239.

¹²⁵ Právo JZD stavět a vlastnit stavbu na cizím pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání, bylo umožněno ust. § 158 OZ 1950.

¹²⁶ BĚLOVSKÝ, Petr. *Instituty občanského práva po roce 1948*. In KUKLÍK, Jan a kol. *Vývoj československého práva 1945-1989*. cit. d. s. 557.

¹²⁷ Tentýž. In tamtéž. s. 204.

souhlasem ministerstva zemědělství, ustanovily, že pokud by navrácení pozemku jeho vlastníkovi ohrozilo společné hospodaření, družstvo mu jako náhradu poskytne pozemek stejné výměry. Právní vztah vystoupivšího člena družstva k takovému „náhradnímu“ pozemku ale právně vymezen vůbec nebyl.¹²⁸ Mimo vytvoření základních podmínek pro fungování JZD byla dalším důvodem zrušení superficiální zásady snaha autorů OZ 1950 o podporu rozvoje osobního vlastnictví k rodinným domkům, jenž by byly postaveny na státní nebo družstevní půdě.¹²⁹

Situací, kdy byla za účinnosti OZ 1950 postavena trvalá stavba na cizím pozemku, bez zřízení práva stavby, se zabýval Nejvyšší soud v roce 1998 a došel k závěru, že v takové případě nemohlo vzniknout oddělené vlastnictví ke stavbě a pozemku. Při absenci práva stavby jako zákonem vyžadovaného oprávnění se z občanskoprávního hlediska jedná o neoprávněnou stavbu.¹³⁰

Zrušení superficiální zásady bylo výrazným zásahem do tradice soukromého práva na území českého státu a přetrhlo staletí trvající respektování superficiální zásady. Jednalo se o záměrné nabourání vlastnických vztahů a posílení role státu.¹³¹ Podle § 562 OZ 1950 působil zákoník retrospektivně a ode dne účinnosti tak všechny stavby přestaly být součástí pozemku, i přesto, že byly zřízeny dříve.¹³²

2.4. Občanský zákoník 1964

Tvorba zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ 1964), probíhala od konce 50. let, kdy byla přijata nová ústava, deklarující vítězství socialismu v československém státě a zavádějící jednotu státní moci s vedoucí úlohou KSČ.¹³³ OZ 1964 z ideologického hlediska koresponduje s přijatou ústavou a je vytvořen v duchu teorie marxismu leninismu, radikálních změn a rušení základních institutů občanského práva,

¹²⁸ Tentýž. In tamtéž. s. 557.

¹²⁹ NOVOHRADSKÝ, Vojtěch. *Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dôsledky*. In Právny obzor, 1951, č. 4. Citováno v: TOMÁŠEK, Michal. *Vzdalování občanského práva tradici Všeobecného občanského zákoníku v padesátých letech 20. století*. In DVOŘÁK a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 186.

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1998, sp. zn. 3C don 398/96.

Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 1953, sp. zn. CZ 236/53, který říká, že bez zřízení práva stavby nemůže vzniknout rozdílné vlastnictví ke stavbě a pozemku.

¹³¹ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. cit. d. s. 39.

¹³² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2128/2011.

¹³³ Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, preambule; čl. 4.

pocházejících z římského a tradičního evropského občanského práva. Zcela vypuštěny byly instituty např. držby, vydržení nebo nájemní smlouvy. Úpravu právního pojmosloví na „lidovější“ formu i změnu povahy samotného právního institutu zaznamenala např. kupní smlouva, jež se přeměnila v institut „prodej v obchodě“,¹³⁴ nebo pojem právní osoby, který se změnil na „organizace“.¹³⁵ Absurditu OZ 1964 dokládá fakt, že radikálností předčil dokonce model sovětského občanského práva v předpisu Základy občanského zákonodárství SSSR a svazových republik z roku 1961.¹³⁶ Charakteristickým jevem je pro OZ 1964 promítnutí plánovitého řízení hospodářství a pečovatelské úlohy státu, jenž má zajišťovat veškeré potřeby svých občanů, do každodenního života lidí, což v podstatě znamená, že soukromé právo přestalo existovat.¹³⁷

Tento zákoník zásadně mění vymezení institutu nemovité věci. Nově se za nemovitost považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.¹³⁸ Je opuštěna výše zmíněná definice nemovitých věcí z OZ 1950, která zohledňovala kritérium trvalosti stavby. Nově byl pro určení, zda je stavba samostatnou nemovitou věcí, rozhodný způsob spojení stavby se zemí. Vlivem této právní úpravy se staly nemovitostmi i dočasné stavby, pakliže byly spojeny se zemí pevným základem.¹³⁹

Zásada *superficies solo cedit* za účinnosti OZ 1964 neplatila.¹⁴⁰ Na rozdíl od předchozího kodexu ji zákoník výslovně nepopírá, což v kontextu celkového pojetí OZ 1964 (tj. pošlapání a vynechání mnoha tradičních soukromoprávních institutů), vypovídá o nezájmu zákonodárce o tento institut. Z jazykového výkladu zákoníku se ale dá vyvozovat následující: absence popření zásady společně s ustanovením § 120 OZ 1964¹⁴¹ a společně s faktem (který byl už zmíněn), že stavby nespojené se zemí pevným základem nejsou samostatnou nemovitou věcí, nasvědčuje tomu, že takové stavby přirůstají k pozemku a stávají se jeho součástí. Baudyš však uvádí, že v právní praxi při řešení vztahu stavby a pozemku nebylo po

¹³⁴ Ust. § 239 a násl. OZ 1964.

¹³⁵ Ust. 18 a násl. OZ 1964.

¹³⁶ BĚLOVSKÝ, Petr. Vývoj občanského práva 1948-1989. In KUKLÍK, Jan a kol. *Vývoj československého práva 1945-1989*. cit. d. s. 521-523.

¹³⁷ SCHELLE, Karel. TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky*. cit. d. s. 24.

¹³⁸ Ust. § 119 odst. 2 OZ 1964.

¹³⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. cit. d. s. 100.

¹⁴⁰ THÖNDEL, Alexandr. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zásada *superficies solo cedit*. In DVOŘÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. s. 382.

¹⁴¹ Ust. § 120 OZ 1964: „Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“

celou dobu trvání platnosti této úpravy přijato jednotné stanovisko.¹⁴² Nejasnosti tvořilo samotné vymezení nemovitých staveb, k němuž existuje několik soudních rozhodnutí,¹⁴³ z kterých vyplývá, že toto vymezení bylo v době účinnosti OZ 1964 značně neurčité a v praxi člověk nedokázal spolehlivě rozeznat, zda je určitá stavba movitá, nemovitá, nebo zda se jedná o součást jiné věci.¹⁴⁴

Právo stavby bylo ze zákoníku vypuštěno a byl vytvořen nový institut práva osobního užívání pozemků.¹⁴⁵ Na jeho základě mohli občané za úhradu postavit rodinný dům, rekreační chatu, garáž či zahrádku na pozemku v socialistickém vlastnictví. Toto právo nebylo nijak časově omezeno a bylo dědičné. Podmíněno bylo vydáním rozhodnutí okresním národním výborem, omezeno bylo nemožností smluvního převodu a pravidlem, že ke stejnému účelu může mít občan právo osobního užívání jen k jednomu pozemku. Stavba byla v osobním vlastnictví občana a pozemek, jenž byl v osobním užívání občana, vlastnil stát. Převod osobního užívání upravovalo ustanovení § 218 OZ 1964, jež uvádí, že při převodu vlastnictví ke stavbě zřízené na pozemku, který je v osobním užívání, přechází na nabyvatele i toto právo. Z toho vyplývá, že zásada „povrch ustupuje půdě“ byla modifikována na nevyslovenou zásadu „půda ustupuje povrchu“, neboť vlastnictví ke stavbě následovalo vždy náležité právo k pozemku.¹⁴⁶ K dané problematice Baudyš dodává: *“Případy, s nimiž se dnes setkává denní praxe, kdy vztah zhotovitele stavby k pozemku nebyl v minulosti nijak upraven, nejsou výsledkem nedostatečné právní úpravy, ale výsledkem jejího nerespektování”*.¹⁴⁷

Institut práva osobního užívání zakotvený v ustanovení § 198 OZ 1964, opravňující jednotlivce užívat majetek ve státním a družstevním vlastnictví, měl postupně nahradit

¹⁴² BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. cit. d. s. 100.

K tomu např. *Sborník Nejvyššího soudu*. Praha: SEVT, 1974. s. 592: „Pozemky mohou být opatřeny stavbami různého druhu (kůlnami, altány atd.), zařízeními (studnou, vodovodním vedením, bazénem atd.) nebo osázeny nejrůznějším porostem. Uváděné stavby, zařízení a porosty však nemohou být předmětem kupní smlouvy, pokud nemají povahu samostatných věcí, což zpravidla u těchto staveb, zařízení a tím méně pak porostů nebývá: jde totiž téměř vždy o součást pozemků (ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 o.z.), jako je tomu zjevně u porostů, nebo u příslušenství věci (ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 o.z.), jako je tomu např. u studní a sklepů na těchto pozemcích.“ Citováno v: BIČOVSKÝ, Jaroslav. HOLUB, Milan. *Nové znění občanského zákoníku*. Praha: Linde, 1991. s. 93.

¹⁴³ Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 17. 11. 1964, sp. zn. 9 Co 629/64; rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 14. 9. 1976, sp. zn. 9 Co 343/76; rozhodnutí Nejvyššího soudu SR ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Cpj 67/84.

¹⁴⁴ BAUDYŠ, Petr. *Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky (dokončení článku z čísla 1/1996)*. Ad Notam [online]. 1996. č. 2. s. 27 [cit. 27. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptcojzgzpwc3s7gjpxgxzsg4&groupIndex=1&rowIndex=0&refSource=search#>

¹⁴⁵ Ust. § 198 a násl. OZ 1964.

¹⁴⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. cit. d. s. 101.

¹⁴⁷ Tamtéž.

vlastnické právo, ale také další věcná práva (např. věcná břemena). Byl vytvořen z institutu trvalého užívání, jenž zakotvil OZ 1950.¹⁴⁸ Právo osobního užívání se ze své podstaty hodilo pro tehdejší pojetí vlastnických práv, kde ideálně vše vlastnil stát. Tohoto institutu se později začalo hojně využívat jako všeobecného prostředku pro řešení problémů, kterých nevytvořil OZ 1964 málo.¹⁴⁹

2.4.1. Novela občanského zákoníku, zákon č. 131/1982 Sb.

OZ 1964 byl na rozdíl od svého předchůdce zamýšlen jako právní předpis, jenž nebude v blízké době nahrazen kodexem novým.¹⁵⁰ Přesto byl postupně zákoník několikrát novelizován. Zákonem č. 131/1982 Sb.¹⁵¹ se navrátily do právního řádu dříve odstraněné typické občanskoprávní instituty v čele s držbou a vydržením, což podtrhlo fakt, že radikálně koncipovaný kodex z roku 1964 se ukázal jako nevydařený.¹⁵² Institut vydržení byl znovuzaveden pomocí již zmíněného práva osobního užívání, kdy primární nabyvatelem se nestával držitel, ale *ex lege* stát. Držiteli pouze vzniklo právo na uzavření dohody o osobním užívání takového pozemku.¹⁵³ Další důležitou změnou bylo zavedení nové úpravy tzv. sousedských práv.¹⁵⁴ Věta první ustanovení § 130a zákona č. 131/1982 Sb. uvádí: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.*“ Ve větě druhé jsou demonstrativně zmiňovány skutečnosti, jež by mohly souseda výrazně omezovat či obtěžovat (např. hluk, prach, kouř aj.). Jedná se o prvotní zakotvení institutu, který v současné právní vědě nazýváme imise.¹⁵⁵

¹⁴⁸ Viz ust. § 103 odst. 2, ust. § 158 OZ 1950.

¹⁴⁹ BĚLOVSKÝ, Petr. Instituty občanského práva po roce 1948. In KUKLÍK, Jan a kol. *Vývoj československého práva 1945-1989*. cit. d. s. 558-559.

¹⁵⁰ DÁVID, Radovan. *Novely občanského zákoníku v letech 1964 až 1989*. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 457.

¹⁵¹ Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.

¹⁵² BĚLOVSKÝ, Petr. *Vývoj občanského práva 1948-1989*. In KUKLÍK, Jan a kol. *Vývoj československého práva 1945-1989*. cit. d. s. 523.

¹⁵³ Ust. § 135a odst. 1, 2 zákona č. 131/1982 Sb.

¹⁵⁴ DÁVID, Radovan. *Novely občanského zákoníku v letech 1964 až 1989*. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 458.

¹⁵⁵ Viz ust. § 1013 OZ.

2.4.2. Novela občanského zákoníku, zákon č. 509/1991 Sb.

Po návratu demokracie do našeho státu bylo jasné, že OZ 1964 svou koncepcí v mnohém nevyhovuje novým poměrům. Z časových důvodů bylo však rozhodnuto, že zatím nebude vytvořen nový kodex, nýbrž bude přijata zásadní novela.¹⁵⁶ Tzv. velkou novelou, zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, byl změněn podstatný základ zákoníku, upraveno bylo nově právo osob, vlastnictví, smlouvy, odpovědnost či ochrana osobnosti. Důležitou změnou, jež rozhodně stojí za pozornost, bylo nově přidané, explicitně vyjádřené pravidlo, že stavba není součástí pozemku.¹⁵⁷ Touto změnou znění ustanovení § 120 zákonodárce sledoval výrazné posílení právní jistoty.¹⁵⁸ Podle názoru Bičovského a Holuba vzhledem k přidání druhého odstavce do tohoto ustanovení od této chvíle stavby nejsou součástí pozemku ani v případě, kdy nemají povahu nemovité věci.¹⁵⁹ Opačného názoru byl ale Ústavní soud, který v roce 1994 judikoval, že i po této novelizaci stavby nejsou součástí pozemku pouze v určitých případech.¹⁶⁰

I přes zásadní novelizaci občanského zákoníku byla v teorii i právní praxi jasně zřetelná celospolečenská potřeba tvorby nového kodexu. V období federace byl připravován návrh paragrafovaného znění nového občanského zákoníku, avšak s rozpadem Československa práce ustaly a návrh nebyl doveden ani do stadia věcného záměru.¹⁶¹

¹⁵⁶ THÖNDEL, Alexandr. Občanské právo po roce 1989. In DVORÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Díl první: Obecná část.* cit. d. s. 91.

¹⁵⁷ Ust. § 120 odst. 2 zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

¹⁵⁸ Ust. § 120 důvodové zprávy k zákonu č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje

občanský zákoník: „*Doplněním tohoto ustanovení bude napříště výslovně vyjádřeno, že stavby nejsou součástí pozemku a proto také až do příští možné koncepční změny v této zásadě odpadnou pochybnosti, k nimž ještě docházelo v praxi.*“

¹⁵⁹ BIČOVSKÝ, Jaroslav. HOLUB, Milan. *Nové znění občanského zákoníku.* cit. d. s. 92.

¹⁶⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93: „... ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ, podle kterého „stavba není součástí pozemku“, nutno interpretovat v návaznosti na odstavec 1, tudíž stavba není součástí pozemku tehdy, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou, nebo jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku.“

¹⁶¹ BIČOVSKÝ, Jaroslav. HOLUB, Milan. *Nové znění občanského zákoníku.* cit. d. s. 93.

3. Zásada *superficies solo cedit* v platném českém právním řádu

V otázce návratu zásady *superficies solo cedit* do právního řádu nepanovala jednoznačná shoda. Za jednoho z prvních zastánců znovuzavedení superficiální zásady lze považovat Jindřicha, podle něhož je zásada úzce spjatá s nově zavedeným intabulačním principem při převodu nemovitostí.¹⁶² Z důvodu sounáležitosti těchto dvou institutů, považuje za nanejvýš vhodné vrátit do právního řádu zásadu, že stavba je součástí pozemku.

Za zmínku stojí debata při příležitosti konání diskuzních fór o rekonstrukci občanského práva na půdě Právnické fakultě Univerzity Karlovy.¹⁶³ Německy hovořící civilisté (např. Kletečka, Wilding, Iro aj.) zdůrazňovali, že stavba je součástí pozemku přirozeně a pojem stavby není v Rakousku vůbec relevantní. Kletečka prohlásil, že pro ně je diskuze, kterou mezi sebou vedli čeští odborníci na věcná práva (např. Dvořák, Fiala, Tichý, Baudyš aj.) ohledně stavby na cizím pozemku, poměrně nepochopitelná. Baudyš se v dané debatě přiklání k znovuzavedení superficiální zásady a zároveň zastává názor, že definice stavby není v kodexu nutná, protože judikatura již obsah tohoto pojmu nastavila.

V průběhu dřívější debaty konané tamtéž se k superficiální zásadě vyjádřil Fiala.¹⁶⁴ Položil si otázku, zda návrat zásady *superficies solo cedit* odpovídá budoucímu očekávanému vývoji společenských vztahů, přičemž zastával názor, že znovuzavedení tohoto principu je krokem nazpět. Naopak Švestka považuje návrat superficiální zásady za správný a vyzdvihuje německé řešení při sjednocení práva NDR a NSR, jež bude přiblíženo níže v této práci.¹⁶⁵

Proti návratu zásady *superficies solo cedit* se vyslovili např. i Dvořák a Zoulík.¹⁶⁶ Uznávají fakt, že účelové popření zásady v OZ 1950 vyvolalo velké množství problémů, např. značné množství černých staveb. Přesto odmítají možný návrat zásady, která má své kořeny

¹⁶² JINDŘICH, Miloslav. *Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku*. Ad Notam [online]. 1996. č. 6. s. 121 [cit. 18. 10. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptcojzgzpwc3s7gzpxgxzrgiyq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>

¹⁶³ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, TICHÝ, Luboš (eds.). *Sborník statí z diskuzních fór o rekonstrukci občanského práva: konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: IFEC, 2008. s. 332-339.

¹⁶⁴ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, TICHÝ, Luboš (eds.). *Sborník statí z diskuzních fór o rekonstrukci občanského práva: konaných 27. ledna 2006 a 12. května 2006 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: ASPI, 2006. s. 146.

¹⁶⁵ Tamtéž.

¹⁶⁶ DVOŘÁK, Jan, ZOULIK, František. *Superficies solo cedit a právo stavby*. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 557-565.

v OoZ, a považují takový postup za „zásadně nežádoucí“ a „zřejmě disfunkční“. Argumentují např. tím, že zásada nereflexuje změny posledního století a návratem by vzhledem k nutnosti respektovat dříve nabytá práva vznikla na dlouhou dobu dvoukolejnost základající se v podstatě stavby.¹⁶⁷ Dále navrhuje tři hlavní body, které by se nová úprava měla držet. Za první: stavba by měla být považována za samostatnou věc, nikoliv jen za součást pozemku. Za druhé: ideálně by měl být vlastník pozemku a stavby tatáž osoba, pro případ, že tomu tak není, je vhodné zavedení vzájemného předkupního práva. Za třetí: v případě nejednotného vlastnictví stavby a pozemku navrhuje řešit situaci třeba pomocí souboru věcí, v němž by byl obsažen pozemek a stavba. Autory OZ a zákonodárci bylo nakonec rozhodnuto o znovuzavedení superficiální zásady do právního řádu a v porovnání s uvedenými třemi body kodex v podstatě splňuje první dva. Považuje stavbu za samostatnou věc, pokud jsou rozdílní vlastníci pozemku a stavby¹⁶⁸ a zavádí vzájemné předkupní právo.¹⁶⁹ Třetí bod ale zákoník neuskutečňuje, místo toho vrací do právního řádu původní princip *superficies solo cedit* a vyhýbá se právní konstrukci souboru věcí.

3.1. Občanský zákoník

Diskuze ohledně rekonstrukce občanského práva probíhaly v průběhu celých 90. let minulého století. Práce na OZ začaly vypracováním věcného záměru zákona, který byl schválen rekonstrukční komisí Ministerstva spravedlnosti v roce 2001.¹⁷⁰ Věcný záměr přibližuje cíl kodexu integrovat oblast soukromého práva, s úmyslem postihnout to, „*co má v životě občanské společnosti stabilitu a jehož úprava je s to odolat novelizačním tlakům.*“¹⁷¹ Text zákona, jenž vznikl z pera Karla Eliáše a Michaely Zuklínové, byl předložen vládě v lednu 2009, návrh byl schválen Poslaneckou sněmovnou v listopadu 2011 a v březnu dalšího roku byl vyhlášen ve Sbírce zákonů.¹⁷²

¹⁶⁷ Dvořák a Zoulik uvádí: „... dvoukolejnost, spočívající v tom, že podle nové úpravy by stavba nebyla věcí, ale jen její součástí, zatím co podle intertemporálních ustanovení by byla věcí i předmětem vlastnictví.“ Titíž. In tamtéž. s. 564.

¹⁶⁸ Ust. § 3058 odst. 1 OZ.

¹⁶⁹ Ust. § 3056 odst. 1 OZ.

¹⁷⁰ Věcný záměr občanského zákoníku s úpravami po projednání v odborných komisích LRV a v Legislativní radě vlády (dále jen věcný záměr OZ) [online] [cit. 27. 10. 2022]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/vecny_zamer_OZ_2000.pdf

¹⁷¹ ELIÁŠ, Karel. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001. s. 74.

¹⁷² Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Časové mezníky přípravy nového občanského zákoníku*. 2013-2015 [online] [cit. 19. 10. 2022]. Dostupné z:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/legislativni-proces>

Důvodová zpráva k OZ uvádí několik významných skutečností k celkové koncepci kodexu. Cílem rekodifikace je návrat k tradici střeoevropského právního myšlení, respektujíc, že jeho základem je římské právo, a důrazné odstřížení se od právního režimu regulace soukromého života, jenž je vlastní období komunistické totality. Stěžejním ideovým zdrojem je pro nový zákoník vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, což je v podstatě modernizovaná revize OZO, tudíž i tento zákoník z období Rakouska-Uherska řadíme mezi významné předlohy OZ. Návrh z roku 1937 se ale musel podrobit důsledné obsahové revizi, neboť z hlediska doby jeho vypracování nemůže řešit současné moderní problémy občanského práva. Dalšími zdroji textu OZ jsou významné občanskoprávní kodexy evropského kontinentálního práva v čele s německým, švýcarským, francouzským a italským kodexem.¹⁷³

Zásadní změnou směru občanskoprávního kodexu je odklon od priority zásady rovnosti, kterou OZ 1964 zmiňuje v ustanovení § 2, a zdůraznění základní zásady autonomie vůle člověka.¹⁷⁴ Autonomie vůle se projevuje mimo jiné převahou norem dispozitivní povahy nad normami kogentními.

Fakt, že se OZ značně inspiroval návrhem občanského zákoníku 1937, a tím pádem i OZO (resp. ABGB), vyvolává určité důsledky. Aniž by bylo záměrem této práce snižovat kvalitu OZO, v době tvorby nového kodexu se jednalo už o 200 let starý zákoník, který se (jak bylo zmíněno výše) rodil dokonce už v 18. století. Tichý popisuje významný jev, jenž je vlastní rakouskému kodexu ABGB, a to, že ustanovení jsou ve velké míře koncipována flexibilně s neurčitými dispozicemi. To následně v praxi znamená, že soudci se při aplikaci právní normy mohou při rozhodování bez problémů pohybovat v rámci textu určitého ustanovení, vedení především jeho účelem. Zvyšuje se tak význam judikatury a rakouské soukromé právo se tím podle něj dostává do skupiny tzv. smíšených jurisdikcí, kde pramenem práva není jen zákon, ale stejnou měrou i judikatura.¹⁷⁵

Návrat zásady *superficies solo cedit* proklamuje již věcný záměr OZ.¹⁷⁶ Zohledňuje, že znovuzavedení zásady nemůže jednorázově měnit již vzniklé vlastnické vztahy za účinnosti minulých dvou kodexů, neboť to by bylo nepřijatelně nespravedlivé. Vytyčuje si cíl

¹⁷³ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. cit. d. s. 47.

¹⁷⁴ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. cit. d. s. 42-43.

¹⁷⁵ TICHÝ, Luboš. Sporný vliv Všeobecného občanského zákoníku na „nový“ český občanský zákoník. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 198-199.

¹⁷⁶ Věcný záměr OZ, 11.2.4.

založit řešení vedoucí v budoucnu k jednotě vlastnictví stavby a pozemku. Zároveň je jasné, že návrat této zásady nebude jednoduše proveditelný, neboť se desítky let užívala zásada opačná. V tomto ohledu bylo pro tvůrce OZ jasnou inspirací řešení, jež bylo použito při spojení dvou právních řádů po znovusjednocení Německa a o kterém bude pojednáno podrobněji níže v této práci.¹⁷⁷

3.1.1. Věc

V této části diplomové práce bude pojednáno o jednotlivých pojmech týkajících se superficiální zásady v OZ, přičemž bude zohledněno, z jakých inspiračních zdrojů platná právní úprava vychází a jak chápe tyto jednotlivé pojmy římské právo. Komparací pojetí vybraných pojmů římským právem a OZ bude přiblížen vliv římského práva na platnou právní úpravu.

Věcná práva jsou ze své podstaty důležitou částí občanského práva a mají zásadní právní a celospolečenský význam. V pomyslném čele věcných práv stojí vlastnické právo, což je klíčový institut zasahující do soukromého života každého člověka. Věcná práva jsou systematicky zařazena do kapitoly „absolutní majetková práva“ v třetí části OZ, v hlavě druhé. Současná právní věda chápe věcná práva jako absolutní majetková práva (působící *erga omnes*), přičemž třetí osoby nejsou oprávněny do těchto práv zasahovat (musí se zdržet konání - *omittere* nebo ho strpět - *pati*) a věcná práva, jak už napovídá název, jsou neoddělitelně spjata s věcí, která musí být věcí v právním smyslu.¹⁷⁸

Věc je definována v ustanovení § 489 OZ: „*Věc v právním smyslu (dále jen „věc“)* je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ Věc je tedy v platném právním řádu chápána velmi široce, přičemž tato definice je převzata z OZO.¹⁷⁹ Jde o zásadní změnu, OZ 1964 totiž věc přímo nedefinoval a ponechal definici v dikci zákonu č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu, jenž v ustanovení § 13 stanovil, že: „*věcmi jsou hmotné předměty*

¹⁷⁷ Viz ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. cit. d. s. 1078.

¹⁷⁸ ŠVESTKA, Jiří. Pojem věcných práv. In DVOŘÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 20.

¹⁷⁹ Srov. ust. § 285 OZO.

*a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí.*¹⁸⁰ Absence definice věci byla podle Eliáše způsobena primitivním materialismem, který prostupuje celým OZ 1964. Takové (ne)vymezení věci způsobovalo problémy a nejasnosti zejména ve věci právní povahy energií.¹⁸¹ Z pojetí věci v OZ vyplývá, že věc v právním smyslu se skládá z několika znaků, jež musí být kumulativně přítomny. Rozdílnost od osoby je výslovně daná a pod slovem „sloužit“ se rozumí užitečnost a zároveň ovladatelnost člověkem. Pojetí věci materiální podstatu věci neposuzuje, není proto důležité, jestli je či není v pevném skupenství a zaměřuje se místo toho na (alespoň potenciální) schopnost sloužit lidem. Záměrně široká definice má pojmut co největší okruh hodnot v soukromém právu.¹⁸² Těžkosti plynoucí ze starší právní úpravy, kdy nebylo jasné, zda považovat energie a další ovladatelné přírodní síly za věci, řeší explicitně ustanovení § 497 OZ a předchází tím případným nejasnostem.

V římském právu byl pojem „věc“ chápán také poměrně široce, Ulpianus ve fragmentu Digest říká, že za věci se považují nejen hmotné předměty, ale též právní vztahy a práva.¹⁸³ Nelze však toto vymezení věci chápat jako univerzální definici, šlo zejména o to, vymežit věc pro potřeby jejího převodu, při kterém práva spojená s věcí sdílejí její právní osud.¹⁸⁴

3.1.2. Věc nemovitá

Věci můžeme dělit podle mnoha způsobů, jedním z nejdůležitějších je bezesporu dělení na věci movité a nemovité. Movitou věc vymezuje OZ negativně v ustanovení § 498

¹⁸⁰ Ve smyslu § 118 a 119 OZ 1964 jsou věci „*toliko hmotné předměty (res corporales) za předpokladu, že jsou ovladatelné a užitečné.*“ KNAPP, Viktor. KNAPPOVÁ, Marta. In KNAPPOVÁ, Marta. ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I.* 4. vydání. Praha: ASPI, 2006. s. 272.

¹⁸¹ ELIÁŠ, Karel. *Věc jako pojem soukromého práva.* Právní rozhledy [online]. 2007. č. 4. s. 119 [cit. 21. 10. 2022]. Dostupné z:

[https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-](https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqg5pxa4s7grpxgzrge4q&groupIndex=5&rowIndex=0&refSource=search)

[document.seam?documentId=nrptembqg5pxa4s7grpxgzrge4q&groupIndex=5&rowIndex=0&refSource=search](https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqg5pxa4s7grpxgzrge4q&groupIndex=5&rowIndex=0&refSource=search)
¹⁸² SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan. FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2020. s. 1078 (§ 489 OZ).

¹⁸³ Dig. 50, 16, 23 (Ulp.): „*rei*“ *appellatione et causae et iura continentur.* „Označení „věc“ zahrnuje také právní vztahy a práva.“ Překlad z: SKŘEJPEK, Michal. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva.* Praha: Auditorium, 2017. s. 22 (§ 489 OZ).

¹⁸⁴ SKŘEJPEK, Michal. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku.* cit. d. s. 21 (§ 489 OZ).

odst. 2, zatímco nemovitou věc vymezuje taxativním výčtem, jenž plyne z odst. 1 téhož paragrafu, z dalších ustanovení občanského zákoníku a z jiných zákonů.¹⁸⁵

OZO považoval při rozdělování věci za základní kategorii věci nemovité, čemuž odpovídalo ustanovení § 293, že movité věci (tj. ty věci, které lze přenášet bez porušení jejich podstaty) tvořící příslušenství k nemovité věci, se pokládají za věci nemovité.¹⁸⁶

Zásadní rozdíl v chápání nemovitých věcí v současnosti a v době starověkého Říma je ten, že OZ považuje za nemovitosti i věcná práva, vážící se k pozemku. Římské právo věcná práva jako nehmotné věci považovalo za zvláštní oddělenou kategorii.¹⁸⁷

3.1.3. Pozemek a stavba

Pojem pozemku není v OZ definován, vymezuje ho toliko zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon).¹⁸⁸ Vymezování pojmů mimo občanský zákoník ve veřejnoprávní normě se jeví jako problematické a nelze bez dalšího přejímat do soukromého práva veřejnoprávní definice, zejména vzhledem k ustanovení § 1 odst. 1 OZ in fine: „Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného“. Obecně se má za to, že pozemek v právním smyslu je část zemského povrchu, jenž je fakticky nebo právně oddělena od ostatních částí zemského povrchu.¹⁸⁹ Pojem „pozemek“ je úzce spjat s pojmem „parcela“, nemůžeme však tyto dva pojmy zaměňovat. Parcela není nemovitostí v soukromoprávním smyslu a vymezení parcely je pouze evidenční záležitostí (v dikci katastrálního úřadu) a nijak nemění vlastnické právo k pozemku.¹⁹⁰

Stejně jako pozemek, stavba také není v občanském zákoníku definována.¹⁹¹ Thöndel a Zuklínová uvádí: „*Stavbou se zásadně rozumí vše, co vzniklo na pozemku stavební činností,*

¹⁸⁵ Ust. § 498 odst. 1, 2 OZ. Novela zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a další související zákony, nahradila v tomto ustanovení pojem „jiný právní předpis“ pojmem „zákon“.

¹⁸⁶ KOUKAL, Pavel. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Komentář*. 2014. cit. d. s. 1762-1768 (§ 498 OZ).

¹⁸⁷ SKŘEJPEK, Michal. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku*. cit. d. s. 37 (§ 498 OZ).

¹⁸⁸ Ust. § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), platné znění k 1. 11. 2022.

¹⁸⁹ SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* cit. d. s. 1113 (§ 498 OZ).

¹⁹⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 3 Cdo 265/96.

¹⁹¹ K nemožnosti použití veřejnoprávní definice stavby v soukromém právu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 .

co s pozemkem pevně (tj. v základech) souvisí a co zároveň má trvalý charakter.“¹⁹² V platném právním řádu v oblasti veřejného práva pojem „stavba“ vymezuje zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon v ustanovení § 2 odst. 3 a od 1. 7. 2023 účinný zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon vymezuje stavbu v ustanovení § 5. Veřejné právo chápe stavbu dynamicky jako činnost směřující k vystavění stavby, ale takové pojetí nelze používat v soukromém právu.¹⁹³ Stavební zákon považuje určitý objekt za stavbu již od zahájení prací směřující k výstavbě, tj. od hloubení základů. Stavba jako předmět občanskoprávních vztahů vzniká až později a pojem stavby je potřeba v tomto případě vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, jež je výsledkem určité stavební činnosti a je způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů.¹⁹⁴ Takové občanskoprávní pojetí pojmu „stavba“ použil ve svém rozhodnutí také Nejvyšší soud.¹⁹⁵ V jiném rozsudku se Nejvyšší soud k posouzení vzniku stavby z občanskoprávního hlediska vyjádřil následovně. Za rozhodný okamžik se považuje chvíle, ve které se stavba dostane do stadia, od něhož všechny další stavební práce směřují již k dokončení věci. U nadzemních staveb je tímto okamžikem chvíle, kdy je jednoznačně patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.¹⁹⁶

Stavbu a pozemek nedefinoval ani OZ 1964 a nic na tom nezměnily ani pozdější novely, což znamená, že judikatura před rekonstrukcí je stále použitelná. Soudní rozhodnutí nebyla ovšem v tomto ohledu zcela konzistentní a vymezení stavby bylo považováno za trvalý problém soudní praxe.¹⁹⁷ Absence zákonné definice stavby kladla a klade velké nároky na propracovanou judikaturu, která musela ustanovit např., že stavbou z občanskoprávního hlediska není lom¹⁹⁸ ani rybník. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí uvádí, že rybník jako takový není samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu, protože s ním nelze nakládat samostatně a odděleně od pozemku.¹⁹⁹ Trochu jinak, ne však v rozporu, posuzuje situaci

¹⁹² THÖNDEL, Alexandr. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zásada superficies solo cedit. In DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Díl první: Obecná část*. cit. d. s. 383.

¹⁹³ Titíž. In tamtéž. s. 375.

¹⁹⁴ SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář* [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1228-1235 (§ 3055 OZ) [cit. 24. 10. 2022]. Dostupné z:

<https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptemrbgnpwk5tlgez443cl4zdamjls44dsx3qmyztanjv>

¹⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96.

¹⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.

¹⁹⁷ BALÁK, František. DĚS, Zdeněk. SPÁČIL, Jiří. *K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let*. Soudní rozhledy [online]. 1998. č. 12. s. 313 [cit. 24. 10. 2022]. Dostupné z:

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptcojzhbpxg4s7gezf6427gmytg&groupIndex=13&rowIndex=0&refSource=search>

¹⁹⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96.

¹⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97.

pozdější judikát Nejvyššího soudu, jenž se věnuje hlavně hrázi rybníka. Z judikátu vyplývá, že rybník je tvořen pozemky a zařízeními, které tvoří celek, a jen v tu chvíli může rybník plnit svou funkci a může být předmětem občanskoprávních vztahů. Z toho důvodu je vždy nutné, aby konkrétní případ posoudil soud individuálně a rozhodl, zda se jedná o samostatnou věc anebo o součást pozemku, na němž stojí.²⁰⁰ Problém nastává zejména v okamžiku, kdy se rybníky nalézají na pozemcích různých osob nebo např. zmíněná hráz rybníka je ve vlastnictví někoho jiného. Obecně lze říci, že v hraničních případech záleží do značné míry na uvážení soudu, který musí zvážit konkrétní situaci a přihlídnout ke všem okolnostem.²⁰¹ Závěrem lze podotknout, že nejasnosti ve věci právního vymezení stavby stále přetrvávají, a ač by zákonná soukromoprávní definice stavby vyřešila řadu problémů, v dohledné době se jí český právní řád téměř jistě nedočká.

O pojetí stavby a staviva v římském právu bylo pojednáno již výše v této práci v kapitole Věcná práva v římském právu, a proto mu zde nebude věnována další pozornost.

3.1.4. Neoprávněná stavba

Neoprávněnou stavbou je stavba zřízená na cizím pozemku, aniž by měl stavebník z občanskoprávního hlediska oprávnění stavbu na cizím pozemku postavit. V tomto ohledu je bezvýznamné, zda stavebníkovi byla vydána příslušná úřední povolení (to je záležitostí práva veřejného).²⁰² Z podstaty zásady *superficies solo cedit* plyne, že stavba zřízená na určitém pozemku připadá vlastníkovu pozemku jako jeho součást podle ustanovení § 506 odst. 1 OZ, nehledě na to jestli stavbu vystavěl vlastník pozemku nebo někdo jiný.²⁰³ Pokud dojde k zřízení neoprávněné stavby a stavba připadne vlastníkovu pozemku podle ustanovení § 1084 odst. 1 OZ, zákon poskytuje zřizovateli stavby, jenž jednal v dobré víře, právo na peněžitou náhradu účelně vynaložených nákladů.²⁰⁴ Naproti tomu vlastník může navrhnout soudu

²⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 .

²⁰¹ SPÁČIL, Jirí. *Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu*. Soudní rozhledy [online]. 2005. č. 8. s. 281 [cit. 24. 10. 2022]. Dostupné z:

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqgvpxg4s7hbpngxzshayq&groupIndex=9&rowIndex=0&refSource=search>

²⁰² Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2612/2003.

²⁰³ PETROV, Jan. Zřízení stavby na cizím pozemku. In SPÁČIL, Jirí a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 140.

²⁰⁴ Ust. § 1084 odst. 2 OZ. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017, uvádí: „Obrat „kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu“ je třeba vykládat tak, že zřizovatel byl v dobré víře, že zřizuje stavbu na svém pozemku, neměl však ke zřízení stavby na cizím pozemku soukromoprávní titul.“

odstranění stavby na náklady zřizovatele,²⁰⁵ nebo může po zřizovateli soudně požadovat, aby pozemek odkoupil za obvyklou cenu.²⁰⁶ Domáhat se nuceného převodu pozemku může za podmínek ustanovení § 1086 odst. 1 věty první i zřizovatel. Výše zmíněná ustanovení se nepoužijí v případě, že stavba vznikla na základě smlouvy zřizovatele a vlastníka pozemku. V tu chvíli se nároky posuzují podle smlouvy (je-li platná) či podle ustanovení o bezdůvodném obohacení (je-li neplatná).²⁰⁷

Ustanovení § 1084 OZ o stavbě na cizím pozemku se týká neoprávněně postavených staveb po nabytí účinnosti OZ, tj. 1. 1. 2014, dříve postavených staveb (které nemohly být součástí pozemku) se týkají přechodná a závěrečná ustanovení, o kterých bude pojednáno níže v této práci.²⁰⁸ Tato ustanovení ale řeší pouze vlastnický režim a vypořádání neoprávněných staveb nezmiňuje. Nejvyšší soud v jednom ze svých rozsudků došel k závěru, že k takovému vypořádání není nová úprava použitelná a musí se postupovat podle dosavadních předpisů.²⁰⁹ Podobně vidí Nejvyšší soud i posouzení samotné oprávněnosti a neoprávněnosti stavby, při kterém bude také rozhodná právní úprava platná v okamžiku vzniku stavby.²¹⁰

Ustanovení § 1083 a § 1084 OZ byla zmíněna výše v kapitole věnující se Justiniánským Institucím, neboť struktura těchto ustanovení OZ dodržuje posloupnost výkladu v tomto římskoprávním díle.²¹¹ V úpravě problematiky stavby na vlastním pozemku z cizího materiálu v římském právu a v OZ se přesto vyskytují určité rozdíly. Oproti římskému právu v OZ nehraje roli, zda cizí stavební materiál byl použit v dobré víře či zlém úmyslu (*bona fide*, *male fide*). Dále OZ považuje za vlastníka cizího materiálu použitému ke stavbě výhradně vlastníka pozemku a nepřipouští např. po zboření stavby návrat materiálu původnímu vlastníkovi.²¹² V případě stavby na cizím pozemku je významným rozdílem fakt, že OZ v ustanovení § 1085 umožňuje vlastníkovi domáhat se soudního rozhodnutí, které přikáže neoprávněnému staviteli odstranit stavbu a uvést pozemek do předchozího stavu na vlastní náklady.

²⁰⁵ Ust. § 1085 OZ.

²⁰⁶ Ust. § 1086 odst. 1 věta druhá OZ.

²⁰⁷ PETROV, Jan. Zřízení stavby na cizím pozemku. In SPÁČIL, Jirí a kol. *Věcná práva*. cit. d. s. 141.

²⁰⁸ KRÁLÍK, Michal. In SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Komentář*. 2021. cit. d. s. 307 (§ 1084 OZ).

²⁰⁹ U staveb postavených za účinnosti OZ 1964 podle § 135c OZ 1964. Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015.

²¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2005, sp. zn. 31 Cdo 606/2004.

²¹¹ BĚLOVSKÝ, Petr. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku*. cit. d. s. 141 (§ 1083 OZ).

²¹² Tentýž. In tamtéž. s. 141-144 (§ 1083, § 1084 OZ).

3.1.5. Součást věci a příslušenství věci

Obecné ustanovení § 505 OZ uvádí, že součástí věci je vše, co k takové věci podle její povahy náleží a co od ní nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součást věci nemá samostatnou funkci a začleněním do celku ztrácí svou individualitu.²¹³ Znehodnocením se rozumí nejen poškození či zničení, ale také funkční znehodnocení, tj. věc je odňata svému hospodářskému nebo společenskému účelu.²¹⁴

Příslušenství věci OZ definuje v ustanovení § 510 odst. 1 větě první následovně: „Příslušenství věci je 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.“ Hlavním rozdílem oproti pojmu součásti věci je tedy skutečnost, že příslušenství je samostatnou věcí, která ovlivňuje funkční využití věci hlavní.

OZ upravil příslušenství odlišně od obou předchozích občanských zákoníků. Podle ustanovení § 27 OZ 1950 a obdobně pak podle ustanovení § 121 odst. 1 OZ 1964 bylo příslušenství založeno na subjektivním hledisku vlastníka věci hlavní a vedlejší. O tom, jestli se jedná o příslušenství, rozhodoval vlastník tím, že věc vedlejší určil k tomu, aby jí bylo trvale užíváno s věcí hlavní. Tato úprava, atypická ve srovnání s jinými soukromoprávními úpravami, byla nahrazena v OZ standardním objektivním hlediskem.²¹⁵

K součásti a příslušenství se vyjadřuje v jednom z fragmentů Digest Iavolenus, který na příkladu lodi uvádí, že stěžeň jako část, bez níž se žádná loď neobejde, je součástí lodi, zatímco plachta je spíše příslušenstvím.²¹⁶ Úprava příslušenství v OZ ve všech ohledech vychází z římského pojetí příslušenství neboli *pertinence*,²¹⁷ přičemž ustanovení § 510 odst. 2 OZ přímo vyjadřuje již zmíněnou římskou zásadu *accessorium sequitur principale*.²¹⁸

²¹³ KOUKAL, Pavel. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Komentář*. 2014. cit. d. s. 1789-1793 (§ 505 OZ).

²¹⁴ THÖNDEL, Alexandr. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zásada superficies solo cedit. In DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Díl první: Obecná část*. cit. d. s. 382.

²¹⁵ Titíž. In Tamtéž. s. 386.

²¹⁶ Dig. 50, 16, 242 pr. (Iavol.). Obdobně též Dig. 50, 16, 245 pr. (Pomp.).

²¹⁷ Pojem „*pertinence*“ je středověkého původu a římské prameny ho nepoužívají. BONFANTE, Pietro. *Institute římského práva*. cit. d. s. 262.

²¹⁸ SKŘEJPEK, Michal. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku*. cit. d. s. 45-46 (§ 510-513 OZ).

3.1.6. Součást pozemku a výklad zásady *superficies solo cedit*

Zásada *superficies solo cedit* je v platném právním řádu chápána obdobně, jako tomu bylo před jejím zrušením, tj. v OZO. Středobodem zásady je pozemek, s kterým se nedá hýbat, a od něj se v zásadě odvozují další skutečnosti. Podstatou zásady je, že to, co je součástí pozemku, sdílí s pozemkem jeho právní osud, a nic na tom nemění ani fakt, že to není výslovně řečeno v právním jednání, jímž se s pozemkem disponuje.²¹⁹

Již výše zmíněná teze *dominus soli est dominus coeli et inferorum* je společně se *superficiální* zásadou obsažena v ustanovení § 506 odst. 1 OZ, zmíněná teze však neplatí bezvýhradně.²²⁰ Vlastnictví k prostoru nad povrchem a pod povrchem pozemku je omezeno ustanovením § 1023 OZ, podle něhož vlastník musí snášet užívání prostoru ze strany třetí osoby, je-li k tomu důležitý důvod a děje-li se tak způsobem, kterému vlastník nemá rozumný důvod bránit. K tomu Petrov říká, že vlastník pozemku má výlučné právo k vzdušnému sloupci nad povrchem pozemku a půdy pod povrchem (s výjimkou zejména podzemních staveb podle § 506 odst. 2 OZ), to ale pouze do výšky nebo hloubky, do níž může mít na výlučném užívání takového prostoru zájem.²²¹ Thöndel a Zuklínová uvádí, že soukromoprávním limitem prostoru nad a pod pozemkem je ovladatelnost a užitečnost.²²² Ačkoliv zákon hovoří u prostoru nad povrchem jako o součásti pozemku, dovozuje se, že zákonodárce tím myslel výhradní oprávnění vlastníka k užívání těchto prostor. Zejména je to z důvodu dikce ustanovení § 1023, které pojednává o užívání prostoru nad a pod pozemkem a naznačuje tak, že vlastník pozemku tento prostor nevlastní a má toliko právo „opřít se proti neoprávněným zásahům do tohoto prostoru“.²²³ Jelikož OZ k pozemku přiřazuje jeho součásti a komponenty nad ním i pod ním a nechápe ho tedy jako dvourozměrný prostor, lze pozemek považovat za zvláštní věc hromadnou.²²⁴ Oprávnění vlastníka k prostoru pozemku je v platném právním řádu omezeno nejen pomocí OZ, ale i pomocí dalších zákonů. Oprávnění směrem vzhůru je omezeno např. zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a směrem

²¹⁹ SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* cit. d. s. 1143 (§ 506 OZ).

²²⁰ Ust. § 506 odst. 1 OZ: „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.“

²²¹ PETROV Jan. *Movité a nemovité věci.* In SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva.* cit. d. s. 16.

²²² THÖNDEL, Alexandr. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Zásada superficies solo cedit.* In DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Díl první: Obecná část.* cit. d. s. 383.

²²³ SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Komentář.* 2013. cit. d. s. 178-187 (§ 1023 OZ). Obdobně SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* cit. d. s. 1144 (§ 506 OZ).

²²⁴ SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* cit. d. s. 1143 (§ 506 OZ).

dolů, např. zákonem 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).²²⁵ Z vlastnictví vlastníka pozemku jsou vyjmuty např. vyhrazená ložiska nerostů, či jeskyně.

Dle OZ jsou součástí pozemku nejen přírůstky vytvořené lidskou činností, tj. stavby a jiná zařízení zřízené na pozemku, vyjma staveb dočasných, ale také rostlinstvo na základě ustanovení § 507 OZ. Pozemek je plodonosnou věcí ve smyslu ustanovení § 491 OZ. Z toho důvodu vlastnické právo k rostlinstvu (tj. k rostlinám, stromům a porostům) nabývá vlastník pozemku přírůstkem podle ustanovení § 1066 OZ.²²⁶ Ve vztahu k stromu²²⁷ či k osetí pozemku cizím semenem²²⁸ OZ uvádí speciální pravidla.

Významným rozdílem v chápání zásady *superficies solo cedit* v soudobé úpravě je skutečnost, že římské právo z tohoto principu v podstatě neznalo výjimky a dodržovalo tedy zásadu striktněji než platná právní úprava.²²⁹ To je však zcela logické, neboť bezvýhradné dodržování tohoto principu již velmi dlouho neodpovídá ekonomické dostupnosti stavebních pozemků a hustotě zastavení. Už v době římské říše bylo vytvořeno právo *superficies*, za účelem určitého zmírnění dopadu striktně dodržované zásady, že stavba je součástí pozemku a je tudíž vždy vlastnictvím vlastníka pozemku.

3.1.7. Výjimky ze zásady superficies solo cedit

Mezi výjimky ze superficiální zásady můžeme řadit několik institutů. O právu stavby, jako o speciálním a pro tuto práci velmi důležitým pojmem, bude pojednáno níže. První pojem, který je nutné zmínit, je dočasná stavba, neboli superedifikát, jež není definován v OZ, ale pouze ve stavebním zákoně.²³⁰ V ustanovení § 506 odst. 1 OZ se nachází explicitně vyjádřené pravidlo, že dočasné stavby nejsou součástí pozemku. Dočasná stavba je stejně jako stavba výsledkem stavební činnosti a jedná se o samostatnou nemovitou věc v právním smyslu.²³¹ Z občanskoprávního hlediska je dočasná stavba stavbou (nebo jiným zařízením) zřízenou na pozemku, jejíž existence je časově omezena, a to buď dobou určitou, nebo jiným

²²⁵ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. cit. d. s. 40-41.

²²⁶ KOUKAL, Pavel. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Komentář*. 2014. cit. d. s. 1798-1799 (§ 507 OZ).

²²⁷ Ust. § 1067 OZ.

²²⁸ Ust. § 1088 OZ.

²²⁹ SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku*. cit. d. s. 37, 141 (§ 498, § 1083 OZ).

²³⁰ Ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona - platné znění k 1. 11. 2022.

²³¹ KOUKAL, Pavel. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář* [online]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2022. s. 1561-1566 (§ 506 OZ) [cit. 4. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi2s443cl4zdamjls144dsx3qmy2tanq>

způsobem (např. naplněním určitého účelu či navázáním existence na konkrétní subjekt). Od dočasných staveb musíme odlišovat movité konstrukce (např. prodejní stánky, boudy), jež jsou na pozemku pouze „položeny“ a které nejsou funkčně spojeny s pozemkem z jejich samotné podstaty.²³²

Ve věci posuzování dočasnosti stavby není právní literatura jednotná. Melzer s Téglem zmiňují různé přístupy k interpretaci dočasnosti stavby, přičemž preferují objektivní kritérium, podle kterého se za dočasnou stavbu považuje ta stavba, která se třetím osobám z vnějších znaků jeví jako dočasná. Objektivní kritérium na rozdíl od subjektivního kritéria (tím je myšlen úmysl stavebníka mít stavbu jako dočasnou) zohledňuje dobrou víru třetích osob.²³³ Podle Svobody se dočasností stavby rozumí toliko dočasnost právní, dále musí být podle předpisů soukromého práva založena nejpozději se vznikem stavby a také musí být známa subjektům, které jsou na této skutečnosti obvykle právně zainteresovány.²³⁴ Podle Koukala není nutné upřednostňovat pouze jeden z možných postupů a přiklání se k názoru nechat posouzení dočasnosti stavby na volném uvážení soudu, který v konkrétním případě posoudí jednotlivá hlediska a přizná jim odpovídající váhu.²³⁵ Poslední zmíněný pragmatický přístup se diplomantovi jeví jako ideální. Konkrétní případy mohou být natolik odlišné a unikátní, že obecné určení jednoho přístupu k posouzení dočasnosti stavby může způsobit soudu spíše obtíže.

Další výjimkou ze superficiální zásady je podzemní stavba se samostatným účelovým určením (např. sklepy či garáže).²³⁶ Dále nejsou součástí pozemku také liniové stavby a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují do více pozemků.²³⁷ Takovými stavbami jsou vodovody, kanalizace či energetická nebo jiná vedení. Z občanskoprávního hlediska jsou inženýrské sítě trvalá podzemní, povrchová i nadzemní zařízení, jež slouží k zabezpečení koloběhu přírodních zdrojů, které využívají lidé.²³⁸ Součástí

²³² SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* cit. d. s. 1145 (§ 506 OZ).

²³³ MELZER, Filip. TÉGL, Petr. *Superedifikáty a nový občanský zákoník.* Právní rozhledy[online]. 2014, číslo 4/2014, s. 132 [cit. 4. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7grpxgxzrgmza&groupIndex=3&rowIndex=0&refSource=search>

²³⁴ SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* cit. d. s. 1145 (§ 506 OZ).

²³⁵ KOUKAL, Pavel. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář.* 2022. cit. d. s. 1561-1566 (§ 506 OZ).

²³⁶ Ust. § 506 odst. 2 OZ ve spojení s ust. § 498. odst. 1 OZ.

²³⁷ Ust. § 509 OZ.

²³⁸ SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* cit. d. s. 1156 (§ 509 OZ).

pozemku nejsou ani stroje a jiná upevněná zařízení spojená s nemovitou věcí, která nejsou ve vlastnictví vlastníka této nemovité věci, a to v případě, že je se souhlasem tohoto vlastníka do veřejného seznamu zapsána výhrada vlastnického práva.²³⁹ Komentářovou literaturou je zdůrazněno, že pod pojem „jiné zařízení“ nelze podřazovat komponent pozemku, jehož podstata je převážně stavební, neboť by to v praxi znamenalo možnost obcházet kogentní ustanovení § 506 odst. 1 OZ, tj. zásadu *superficies solo cedit*. Bylo by totiž ponecháno na rozhodnutí vlastníka pozemku, zda se stavba se specifickým účelem stane součástí pozemku či nikoliv.²⁴⁰

3.1.8. Přechodná ustanovení vztahující se zásadě *superficies solo cedit*

Znovuzavedení superficiální zásady nemohlo být vzhledem k nepřipustnosti retroaktivity zákona a k ochraně dobré víry a nabytého vlastnictví provedeno zcela důsledně a jednorázově.²⁴¹ Jednalo se o zásadní změnu v soukromém právu a bylo proto potřeba zvolit řešení, které bude v praxi fungovat a nebude vytvářet problémy. Z těchto důvodů se rozhodli tvůrci OZ inspirovat v zahraniční právní úpravě a přechodná ustanovení § 3054 a násl. OZ jsou vytvořena na základě uvozovacího zákona k německému občanskému zákoníku.²⁴²

OZ rozlišuje dva právní režimy staveb. Prvním je režim staveb zřízených po nabytí účinnosti OZ, tj. od 1. 1. 2014, kterému se věnují § 1084 a násl. OZ. Do druhého režimu spadají stavby zřízené dříve, které se řídí zmíněnými přechodnými ustanoveními § 3054 a násl. OZ. K povaze těchto přechodných ustanovení se vyjádřil v jednom ze svých rozhodnutí Nejvyšší soud. Smyslem těchto ustanovení je podle něj postupné směřování k zásadě *superficies solo cedit*, nikoliv okamžité uplatňování zásady na všechny případy od okamžiku účinnosti OZ.²⁴³

Stavby, jež do počátku účinnosti OZ nebyly součástí pozemku a mají stejného vlastníka jako pozemek, na kterém stojí, se stávají součástí pozemku.²⁴⁴ Nutno dodat, že z tohoto pravidla jsou vyjmuty stavby, které nejsou součástí pozemku podle OZ, a o kterých

²³⁹ Ust. § 508 odst. 1 OZ.

²⁴⁰ SVOBODA, Karel. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* cit. d. s. 1149-1150 (§ 509 OZ).

²⁴¹ SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Komentář.* 2013. cit. d. s. 1228-1235 (§ 3055 OZ).

²⁴² Viz věcný záměr OZ, 11.2.4.

²⁴³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1771/2019.

²⁴⁴ Ust. § 3054 OZ.

bylo pojednáno výše. Naproti tomu se součástí pozemku nestávají stavby, které jsou ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.²⁴⁵ Stav duálního vlastnictví stavby a pozemku je považován za dočasný a právní spojení stavby a pozemku do jedné nemovité věci se odkládá do chvíle, kdy se jejich vlastnictví spojí v ruku jediného vlastníka.²⁴⁶ Odstraňování duality vlastnictví staveb a pozemků OZ řeší zákonným předkupním právem, který náleží vzájemně vlastníku stavby k pozemku a vlastníku pozemku ke stavbě.²⁴⁷ Zákonné předkupní právo výrazně zasahuje do dispoziční volnosti vlastníka, a proto je nutné, aby bylo omezeno jen na rozsah, jenž je potřebný k dosažení sledovaného cíle, tj. postupnému sjednocení vlastnictví stavby a pozemku.²⁴⁸ Z tohoto důvodu, pokud je možné část pozemku se stavbou oddělit, bez toho, aby se podstatně ztížilo jejich užívání a požívání, se předkupní právo vztahuje toliko na část pozemku nezbytnou k výkonu vlastnického práva ke stavbě.²⁴⁹

3.2. Režim zápisů do katastru nemovitostí u pozemků a staveb

Před přistoupením k jednotlivostem v této části je úvodem nanejvýš vhodné alespoň krátce přiblížit historický vývoj evidence nemovitostí na území českého státu. Institut pozemkových knih byl zaveden zákonem č. 95/1871, tzv. obecným knihovním zákonem, který zůstal v platnosti až do roku 1964. Pozemkové knihy byly společně s železničními či vodními knihami tzv. veřejnými knihami, byly všeobecně dostupné a údaje se do nich zapisovaly pod dozorem soudů. Z pozemkových knih vycházel pozemkový katastr zřízený podle zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

Zásady potřebné pro spolehlivé vedení evidence nemovitostí, v čele se zásadou knihovací, tj. pravidlem, že vlastnictví k nemovitosti se nabývá až zápisem do pozemkové knihy, byly zcela opuštěny po roce 1951 vlivem nově přijatého OZ 1950, který již nijak nevázal vznik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitosti na provedení zápisu do pozemkové knihy.²⁵⁰

Po roce 1964 byly pozemkové knihy uzavřeny a další zápisy v nich se již neprováděly. Nově byla založena na základě zákona č. 22/1964 Sb., evidence nemovitostí, jež

²⁴⁵ Ust. § 3055 odst. 1 OZ.

²⁴⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. cit. d. s. 1078.

²⁴⁷ Ust. § 3056 odst. 1 OZ.

²⁴⁸ SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Komentář*. 2013. cit. d. s. 1235-1236 (§ 3056 OZ).

²⁴⁹ Ust. § 3056 odst. 2 OZ.

²⁵⁰ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. cit. d. s. 2.

sloužila k plánování národního hospodářství, přičemž se zaměřovala zejména na evidenci užívacích práv a evidence vlastnictví byla okrajovým zájmem. Pro sepisování právních listin o nemovitostech byla evidence pouhopouhým nezávazným podkladem.²⁵¹ Zejména tato skutečnost způsobila nepořádek v evidenci nemovitostí, jejíž operát včetně vad a problémů, kterým bude věnována další kapitola, převzal současný katastr nemovitostí.

Zásadní změna v oblasti evidence nemovitostí nastala přijetím několika zákonů s účinností od začátku roku 1993, v čele s katastrálním zákonem.²⁵² Dosavadní konsenzuální princip, používaný při převodu nemovitostí, byl nahrazen principem intabulačním.²⁵³

Dále byla ve vztahu ke katastru nemovitostí, jako veřejnému seznamu, zavedena zásada materiální publicity.²⁵⁴ Nově byl také rozšířen výčet práv zapisovaných do katastru nemovitostí, přibylo např. právo stavby či výhrada vlastnického práva.²⁵⁵

S návratem superficiální zásady musel změnu zaznamenat i samotný režim zápisů staveb a pozemků. Stavby, které nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, se evidují samostatně a do katastru jsou zapisovány vkladem, společně se zápisem vlastnického práva k této stavbě.²⁵⁶ Stavby, jež jsou součástí pozemku nebo práva stavby, nejsou samostatným předmětem evidence katastru nemovitostí. Údaje o nich se evidují v případě, že jsou hlavní stavbou na pozemku, a jsou evidovány společně s příslušným pozemkem či právem stavby.²⁵⁷

3.3. Problémy vznikuvší zrušením superficiální zásady, nedůslednou evidencí nemovitostí a jejich řešení²⁵⁸

Vlivem zrušení superficiální zásady a nedůsledné evidence nemovitostí v době komunistického režimu docházelo a dodnes dochází k mnoha problémům. Mezi hlavní problémy patří všeobecná nejistota v evidenci vlastnictví a dále např. existence množství tzv.

²⁵¹ Tamtéž.

²⁵² Dále je to zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje notářský řád a mění a doplňují některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

²⁵³ THÖNDEL, Alexandr. Občanské právo po roce 1989. In DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Díl první: Obecná část.* cit. d. s. 93.

²⁵⁴ Ust. § 984 odst. 1 OZ. Srov. ust. § 11 zákona č. 256/2013 Sb.

²⁵⁵ Ust. § 11 odst. 1, 2 katastrálního zákona.

²⁵⁶ Ust. § 3 odst. 1 písm. b), c) katastrálního zákona.

²⁵⁷ Ust. § 10 odst. 1 písm. h) a ust. § 12 písm. e) vyhlášky č. 357/2013, o katastru nemovitostí.

²⁵⁸ V této kapitole jsou použity krom informací z literárních a internetových zdrojů informace získané na základě konzultace s bývalým pracovníkem pozemkového úřadu a ÚZSVM.

černých staveb.²⁵⁹ Princip *superficies non solo cedit*, uplatňovaný po více než 60 let ve zdejší právní řád, vedl ke vzniku mnoha pozemků, na kterých stojí stavba či stavby, jež jsou ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. V souladu se zásadou ochrany nabytých práv je jedinou možnou cestou k naplnění zásady *superficies solo cedit* pomalý postup sjednocování vlastnictví pozemků, zejména pomocí institutu předkupního práva. V článku v periodiku Soudní rozhledy v roce 2017 Spáčil uvedl, že podle dostupných informací je v katastru nemovitostí přes 300 000 budov, které mají jiného vlastníka, než pozemek, na němž stojí. Dodává, že proces slučování vlastnictví staveb a pozemků může podle některých odhadů trvat až 100 let.²⁶⁰

Evidence nemovitostí v minulosti často neodpovídala skutečnému stavu a jejímu obsahu nebyla věnována přílišná pozornost. Z důvodu nedůslednosti dřívějších způsobů evidence může docházet až k takovým případům, kdy se řeší, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Jak již bylo nastíněno výše, pro převod nemovitostí se uplatňoval konsenzuální princip, nikoliv intabulační, a důležitá byla toliko platná právní listina, tj. smlouva. Zápis do evidence se prováděl dodatečně a v mnoha případech neproběhl vůbec. Z tohoto důvodu tak může i v současnosti docházet k situacím, kdy se k vlastnictví určité nemovitosti přihlásí osoba opírající svůj nárok o mnoho let starou smlouvu, o jejíž existenci nemá povědomí katastrální úřad ani vlastník zapsaný v katastru nemovitostí. Obdobným problémem plynoucím z dřívější nedůsledné evidence nemovitostí může být duplicitní zápis v katastru nemovitostí, kdy vlastnictví ke stejné nemovitosti svědčí více „výlučným vlastníkům“ (nejedná se však o spoluvlastnictví). Katastrální úřad nemá pravomoc přezkoumat a rozhodnout, komu ve skutečnosti svědčí vlastnictví nemovitosti, a pokud nedojde k dohodě zúčastněných, musí počkat až na pravomocné soudní rozhodnutí. Tento stav duplicity je dočasný, ačkoliv nutno podotknout, že soudní spory mohou trvat i řadu let.²⁶¹

Další zásadní problémy plynou z nejasných údajů o vlastnících nemovitostí. V určitých případech není v katastru nemovitostí vlastník nemovitosti zapsán vůbec

²⁵⁹ DVOŘÁK, Jan. ZOULÍK, František. *Superficies solo cedit a právo stavby*. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 564.

²⁶⁰ SPÁČIL, Jiří. *Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy*. Soudní rozhledy [online]. 2017. č. 7-8. s. 281 [cit. 24. 10. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrg5pxg4s7g5ptqx3tl4zdcoa&groupIndex=21&rowIndex=0&refSource=search-facets#>

²⁶¹ CIGÁNKOVÁ, Eva. ULIČNÝ, Daniel. *Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti*. Epravo.cz [online]. 2008 [cit. 28. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>

(tj. nemovitost není zapsána na žádný list vlastnictví), nebo vlastník v katastru zapsán je, ale jeho datum narození naznačuje, že zcela jistě zemřel. Taková situace mohla být způsobena např. tím, že se řádně neprojednalo dědictví. V případě, že nastane situace vyžadující zjištění vlastníka, se následně velmi složitě dohledávají právní nástupci vlastníka, což v praxi vyžaduje značné úsilí pracovníků katastrálních úřadů a např. i součinnost s pozemkovými a obecními úřady.

V neposlední řadě dochází k situacím, kdy je vlastník v katastru uveden neidentifikovatelným způsobem (např. Jan Novák, Praha 1). Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) společně s Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dvakrát ročně zveřejňuje seznam nedostatečně identifikovaných vlastníků.²⁶² Pro zajímavost lze uvést, že k 1. 2. 2020 celkově existovalo na území České republiky 174 040 pozemků a 5353 staveb s nedostatečně identifikovaným vlastníkem či vlastníky. Ve více než polovině do tohoto data prošetřených případů bylo výsledkem šetření ze strany ÚZSVM podání podnětu k zahájení dědického řízení.²⁶³ Pokud se nepřihlásí vlastník nemovitosti zapsané v seznamu nedostatečně identifikovaných vlastníků nejpozději do 31. 12. 2023, tak podle § 1050 odst. 2 OZ uběhne lhůta deseti let a daný majetek přejde do vlastnictví státu.

²⁶² ÚZSVM. *Seznam nedostatečně identifikovaných vlastníků se stavem k 1. 8. 2022* [online]. 2022 [cit. 29. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.uzsvm.cz/seznam-nedostatecne-identifikovanych-vlastniku>

²⁶³ ÚZSVM. *Nedostatečně identifikovaní vlastníci* [online]. 2020 [cit. 29. 11. 2022]. Dostupné z: https://www.uzsvm.cz/prilohy/2020/09/10/Nedostate%C4%8Dn%C4%9B%20identifikovan%C3%AD%20vlastn%C3%ADci_brozura.pdf

4. Římské superficies a platná úprava práva stavby

4.1. Právo superficies a jeho komparace s právem stavby

Věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) jsou práva, jež umožňují oprávněnému omezené panství nad věcí, která není v jeho vlastnictví. Oproti vlastnictví jim však chybí znak všeobecnosti, obsah práv k věci je totiž přesně stanoven. Základní zásadu, týkající se práv k věci cizí, *nemini res sua servit*, lze chápat více způsoby. V doslovném znění by se týkala toliko služebností, a proto je třeba ji vykládat širěji. Zásadu lze překládat jako „věc vlastní nemůže sloužit svému vlastníkovi“. Zmíněnou zásadu můžeme považovat za spojovací článek všech práv k věci cizí, neboť vyjadřuje potřebnou přítomnost cizí věci, bez níž tato práva nemohou být uplatňována.²⁶⁴

Římské právo znalo několik institutů, které řadíme do skupiny věcných práv k věci cizí. Jsou jimi pojmy *servitus*, tj. služebnost, *emphyteusis*, neboli dědičný pacht a zástavní práva. Posledním z věcných práv k věci cizí je právo *superficies*, jež je vzhledem k tématu této práce nejdůležitější. Na základě práva *superficies*, neboli práva k povrchu, z něhož se vyvinul moderní institut práva stavby, mohla osoba odlišná od vlastníka pozemku dlouhodobě užívat takový pozemek za účelem užívání či zřízení stavby. Definicí *superficies* najdeme v Ulpiánově fragmentu v Digestech.²⁶⁵ K superficiálními stavbám se vyjadřuje též Gaius a vymezuje je jako stavby umístěné na pronajatém pozemku.²⁶⁶

Pojem práva *superficies* se může jevit jako výjimka ze zásady *superficies solo cedit*,²⁶⁷ bezpochyby však lze říci, že oba instituty spolu souvisí a jsou si velmi blízké. Archaické právo Římské říše se striktně drželo zásady *omne quod inaedificatur solo cedit* (vše, co se vestaví – do pozemku či budovy – stává se součástí pozemku) a bez dalšího

²⁶⁴ ŠEJDL, Jan. *Nemini res sua servit* jako základ všech věcných práv k věci cizí. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. s. 62-65.

²⁶⁵ Dig. 43, 18, 1 pr. (Ulp.): „*Ait praetor: " uti ex lege locationis sive conductionis superficiei, qua de agitur, nec vi nec clam nec precario alter ab altero fruamini, quo minus fruamini, vim fieri veto. si qua alia actio de superficiei postulabitur, causa cognita dabo*“. Praetor říká: „Zakazuji činit násilí proto, aby méně požívali ti oba, kdo nepožívají ani násilím, ani tajně nebo výprosou stavbu, o níž se jedná, a to dle pravidel nájmu. Pokud bude žádat jinou žalobu ze stavby, dám ji dle známého důvodu“ Překlad z: ŠEJDL, Jan. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku*. cit. d. s. 200-201 (§1240 OZ).

²⁶⁶ Dig. 43, 18, 2 (Gai.): „*Superficiarias aedes appellamus, quae in conducto solo positae sunt: quarum proprietates et civili et naturali iure eius est, cuius et solum*“. „Superficiálními stavbami nazýváme ty budovy, které jsou umístěné na pronajaté půdě, jejichž vlastnictví občanským i přirozeným právem je toho, koho je půda.“ Překlad z: ŠEJDL, Jan. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku*. cit. d. s. 201 (§ 1240 OZ).

²⁶⁷ O právu stavby jako o výjimce mluví např. KLETEČKA, Andreas. In *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva: konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. cit. d. s. 337.

považovalo vlastníka pozemku za vlastníka všeho, co na pozemku bylo vystavěno.²⁶⁸ Postupem času a vývojem praxe ale začalo být striktní vymáhání tohoto pravidlo nevhodné, a proto byl vytvořen právní institut *superficies*. Římští magistráti propůjčovali soukromým osobám veřejné pozemky na základě zpravidla dlouhodobé nájemní smlouvy, dané osoby platily pravidelný plat (*solarium*) a mohly si na pozemku něco postavit. Superficiární právo se zřizovalo na základě zpravidla nájemní smlouvy mezi vlastníkem půdy a nabyvatelem. Mohlo být ale také zřízeno smlouvou trhovou nebo darovací.²⁶⁹ Darováním vznikalo *superficies* v případě, vzdal-li se zřizovatel práva úplaty, z čehož vyplývá, že povinnost solaria nebyla obligatorní.²⁷⁰ Ochrana superficiáře, tj. nájemce, ale byla z počátku nedostatečná, a proto mu byla postupem času přiznána nejdříve interdiktční ochrana a následně praetorská věcná žaloba,²⁷¹ podobná vindikaci.²⁷² V justiniánském právu se stává ze *superficies* absolutní právo *sui generis*, které je zcizitelné, dědičné a je mu poskytována ochrana podobná té, jež chrání vlastníka (např. žaloba *actio superficiaria*).²⁷³

Zajímavým faktem je, že římské právo připouštělo, aby se superficiární právo vztahovalo třeba jen na část stavby, např. k jednomu patru budovy.²⁷⁴ Právo tak reagovalo na sociální a ekonomické potřeby lidí žijících v hustě osídlených městech, zejména ve východní části Římské říše.²⁷⁵ V justiniánských pramenech však formální uznání horizontálního vlastnictví nenajdeme, a to z důvodu, že se justiniánští kompilátoři snažili právo utvářet podle klasické tradice, jíž by takové pojetí vlastnictví neodpovídalo.²⁷⁶

Právo stavby v platné právní úpravě bude podrobně popsáno v další kapitole, zde se zaměříme jen na některé jeho aspekty, v nichž můžeme najít podobnost či zjevnou rozdílnost oproti římskému superficiárnímu právu. Čeští zákonodárci v OZ navázali na mnoho právních pojmů a zásad římského práva, a nejinak je tomu u práva stavby, které je na první pohled velmi podobné římskému *superficies*.

Základním rysem, jenž je charakteristický pro *superficies* i současné právo stavby, je možnost dispozice (zřící, převádět, dědit či darovat), k níž se kladně vyjádřil v Digestech

²⁶⁸ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. cit. d. s. 134-135.

²⁶⁹ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. cit. d. s. 279.

²⁷⁰ BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. cit. d. s. 380.

²⁷¹ Viz Dig. 43, 18, 1, 1 (Ulp.).

²⁷² KINCL, Jaromír. URFUS, Valentin. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. cit. d. s. 201.

²⁷³ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. cit. d. s. 134-135.

²⁷⁴ ŠEJDL, Jan. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku*. cit. d. s. 200 (§ 1240 OZ).

²⁷⁵ SKALEC, Aneta. *Rzyska zasada superficies solo cedit*. cit. d. s. 98.

²⁷⁶ PASTORI, Franco. *La superficie nel Diritto romano*, Milan, 1966. s. 213-221. Citováno v: SKALEC, Aneta. *Rzyska zasada superficies solo cedit*. cit. d. 103.

Ulpianus.²⁷⁷ Jak již bylo zmíněno výše, *superficies* bylo možné zřídit bezúplatně, a stejně je tomu tak i u práva stavby.²⁷⁸ V těchto aspektech je podoba práva stavby a *superficies* jasně zřetelná. Dlouhodobost *superficies* je zdůrazněna v dalším Ulpianově fragmentu v Digestech,²⁷⁹ přičemž aspekt dlouhodobosti sdílí i současné právo stavby.²⁸⁰

Mezi znaky, jimiž se liší římské *superficies* a právo stavby, lze zařadit dočasnost, kterou akcentuje současná právní úprava, na rozdíl od *superficies*, jež zpravidla není omezeno časovou hranicí. To však neznamená, že si smluvní strany v římském právu nemohly ujednat dobu, po níž bude *superficies* trvat. Z Gaiova fragmentu v Digestech vyplývá, že vlastníkem superficiální stavby je vlastník pozemku.²⁸¹ Totéž však bez dalšího nelze říci o současné úpravě práva stavby. Ačkoliv v tomto ohledu není právní literatura jednotná, lze s jistotou říci, že po dobu trvání práva stavby vlastnická oprávnění ke stavbě přechází na oprávněného z práva stavby, přičemž k pozemku se tento chová jako poživatel.

4.2. Vývoj úpravy práva stavby na českém území

Právo stavby je jedním z nejdůležitějších institutů, který má velmi blízko superficiální zásadě. Před pojednáním, co obsahuje pojem „právo stavby“ v platném právním řádu, je nutné nastínit jeho historický vývoj na českém území.

Kodex OZO institut práva stavby neznal a ten byl do právního řádu začleněn až přijetím zákona č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu (dále jen ZPS 1912), jenž byl později nahrazen zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby (dále jen ZPS 1947). ZPS 1912 chápal právo stavby velmi úzce. V ustanovení § 2 tohoto zákona byl omezen výčet pozemků, na

²⁷⁷ Dig. 43, 18, 1, 7 (Ulp.): „*Sed et tradi posse intellegendum est, ut et legari et donari possit.*“ „Ale že je možno předat, jeví se rozumné, jako i že se může odkázat nebo darovat.“ Překlad z: ŠEJDL, Jan. In SKŘEJPEK, Michal a kol. *Římské právo v občanském zákoníku*. cit. d. s. 201 (§ 1240 OZ).

²⁷⁸ Ust. § 1247 OZ.

²⁷⁹ Dig. 43, 18, 1, 3 (Ulp.): „*Quod ait praetor " si actio de superficiei postulabitur, causa cognita dabo", sic intellegendum est, ut, si ad tempus quis superficiem conduxerit, negetur ei in rem actio. et sane causa cognita ei, qui non ad modicum tempus conduxit superficiem, in rem actio competet.*“ „Slova praetora: „pokud bude požadována další žaloba z důvodu dědičného nájmu (práva superficies), vyhovím jí po projednání věci,“ je třeba chápat tak, že pokud někdo přijal nájem na dobu určitou, bude mu odepřena věcná žaloba. Po projednání věci má však ten, kdo si vzal dlouhodobý nájem, nárok na věcnou žalobu.“ Překlad autora.

²⁸⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2015. s. 55.

Doba zřízení práva stavby se v praxi liší a je značně různorodá, přesto se jedná o institut veskrze dlouhodobý. K nejčastějším využívaným časovým úsekům zřízení práva stavby viz BACHURA, Pavel. *Právo stavby a jeho využívání v praxi*. Ad Notam [online], 2017. č. 4. s. 22 [cit. 15. 10. 2022]. Dostupné z:

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembg5pwc3s7grpxgxzsgi&groupIndex=4&rowIndex=0&refSource=search>

²⁸¹ Dig. 43, 18, 2 (Gai.). Znění viz výše.

kterých mohlo být zřízeno stavební právo, pouze na pozemky státu, země, okresu, obce a veřejného fondu. U kostelů, církevních a jiných ústavů bylo zřízení stavebního práva podmíněno výrokem zemského úřadu. Praktické použití práva stavby bylo tedy velmi výrazně omezeno. Nadto je vhodné dodat, že podle tohoto zákona vznik stavebního práva nastával v okamžiku zápisu do pozemkové knihy.²⁸² Tento zákon považoval stavební právo za nemovitost a stavbu za jeho příslušenství.²⁸³ Oproti tomu současná právní úprava chápe stavbu jako součást práva stavby.²⁸⁴

Podle vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937 mělo být právo stavby do zákoníku přímo začleněno. Původní úzké pojetí práva stavby v ZPS 1912 mělo být rozšířeno do podoby, kde by mohlo být realizováno na všech pozemcích a časové omezení se mělo řídit pouze ujednáním stran.²⁸⁵

Ačkoliv byla zásada *superficies solo cedit* přijetím OZ 1950 zrušena, nikoho to automaticky neopravňovalo stavět na cizím pozemku. To umožňoval právě institut práva stavby, který byl do tohoto kodexu začleněn, avšak ve srovnání s dřívější právní úpravou ve velmi pokřivené podobě.²⁸⁶ Ustanovení § 160 OZ 1950 uvádělo tři možnosti vzniku práva stavby: ze zákona, úředním výrokem nebo smlouvou. Smlouva byla však podmíněná povolením okresního národního výboru, a tak i do zcela soukromoprávního institutu, jakým je smlouva, zasahovala státní moc. Z toho jasně vyplývá, jak velkou váhu přisuzovala komunistická moc právní úpravě pozemků, když u zřizování práva stavby naprosto odstranila svobodu jednotlivce. Nadto je příhodné doplnit, že výjimku z tohoto pravidla požívaly socialistické právnické osoby, kterým bylo umožněno vlastnit stavbu na cizím pozemku bez zřizování práva stavby, jimž byl takový pozemek odevzdán do trvalého užívání.²⁸⁷ Tato právní úprava zajišťovala JZD bez obtíží stavět a vlastnit stavby na pozemcích, jež jí fyzické osoby (často pod nátlakem) odevzdávaly k hospodářskému užívání.

Podle právní teorie se právo stavby podmiňuje a koexistuje společně se superficiální zásadou, jejím zrušením se tak výrazně změnil význam tohoto institutu.²⁸⁸ Základním

²⁸² Ust. § 5 in principio zákona č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu.

²⁸³ Ust. 6 in principio téhož zákona.

²⁸⁴ Ust. 1242 OZ.

²⁸⁵ CEMPÍREK, Martin. Právo stavby. In VOJÁČEK, Ladislav a kol. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. cit. d. 338-339.

²⁸⁶ Ust. § 159 až §165 OZ 1950.

²⁸⁷ Ust. 158 OZ 1950.

²⁸⁸ Petr nazývá právo stavby „*derivátem, nebo chcete-li siamským dvojčetem*“ superficiální zásady.

PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy [online]. 2012, číslo 10/2012, s. 370 [cit. 12. 10. 2022]. Dostupné z:

principem práva stavby je býti dočasným nástrojem, nikoliv institutem používaným k založení trvalého odděleného vlastnictví ke stavbě a pozemku. V následujícím kodexu OZ 1964 byl institut práva stavby již zcela opomenut a zákonodárci se právní úpravou stavby na cizím pozemku už nezabývali. Právo stavby se tak do českého právního řádu navrátilo po téměř 50 letech.

4.3. Současné pojetí a právní úprava práva stavby

Podstata práva stavby podle současné právní nauky spočívá v tom, že vlastník zatíží svůj pozemek věcným právem ve prospěch stavebníka, který má ke stavbě stejná práva jako vlastník. V tomto případě nejde o převod vlastnických práv, vlastník se pouze dočasně vzdává možnosti plnohodnotně užívat svůj pozemek.²⁸⁹ Právo stavby si lze představit jako bublinu na pozemku, v níž je stavba a část pozemku, ke které vykonává vlastnická práva osoba odlišná od vlastníka pozemku. Na konci doby, na niž je právo stavby zřízeno, bublina „splaskne“ a stavba se stane součástí pozemku.²⁹⁰

OZ výslovně prohlašuje právo stavby za věc nemovitou, je tudíž předmětem vlastnictví, nabývá se smlouvou, vydržením, anebo pokud tak stanoví zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.²⁹¹ Právo vzniká v okamžiku intabulace do veřejného seznamu, může být úplatné i bezúplatné, je převoditelné, děditelné, zastavitelné a lze se ho zříci. Právo stavby bylo zákonodárcem časově omezeno na dobu maximálně 99 let s možností prodloužení. Pokud právo vzniklo vydržením, nabývá se na dobu 40 let, s možností prodloužení soudem. Dalším typickým znakem práva stavby je náhrada za stavbu po uplynutí doby, na niž bylo právo sjednáno. V tento okamžik stavba přechází na vlastníka pozemku a ten stavebníkovi uhradí náhradu hodnoty stavby, jež činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva, neujednají-li si strany jinak. Toto ustanovení vyvažuje zájmy vlastníka pozemku a stavebníka, je však pouze dispozitivní a nebrání tedy úmluvě stran, která může náhradu zvýšit, snížit, či zcela vyloučit.²⁹² Fundamentální součástí tohoto institutu je také pravidlo o zákazu omezení

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgjpaxa4s7geyf6427gm3ta&groupIndex=13&rowIndex=0&refSource=searchhttps://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/22-cdo-2128-2011#>

²⁸⁹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. cit. d. s. 21 a násl.

²⁹⁰ BACHURA, Pavel. *Právo stavby a jeho využívání v praxi*. Ad Notam, 2017. č. 4. cit. d. s. 22.

²⁹¹ Ust. § 1240 a násl. OZ.

²⁹² HANDRLICA, Jakub. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Komentář*. 2013. cit. d. s. 905-906 (§ 1255 OZ).

práva stavby rozvazovací podmínkou. Jakákoliv rozvazovací podmínka by totiž učinila trvání práva stavby nejistým, což by bylo z praktického hlediska nežádoucí a odporovalo by to pojetí práva stavby jako trvalého a stabilního právního vztahu.²⁹³

Hlavní autor textu OZ Karel Eliáš uvádí, že ačkoliv původní osnova zákoníku neobsahovala omezení délky trvání práva stavby, v konečné verzi zákona zákonodárce upřednostnil řešení s maximálním časovým limitem, jež Karel Eliáš považuje za přílišně konzervativní, avšak bez významnějšího dopadu na praxi.²⁹⁴ Argumentuje zejména tím, že ve většině evropských právních úprav, vyjma rakouské, obdobné časové omezení neexistuje, přičemž návrh osnovy občanského zákoníku z roku 1937, který je obecně považován za významný inspirační zdroj OZ, nepočítal se zavedením časových hranic pro právo stavby. Návrh dokonce výslovně odmítal podobná omezení jako nevhodná.²⁹⁵

Důvodová zpráva k OZ označuje ZPS 1947 za velmi zdařilý a spatřuje v něm hlavní inspirační zdroj.²⁹⁶ Tento zákon však časové omezení práva stavby nezakotvoval,²⁹⁷ na rozdíl od ZPS 1912, jenž vymezoval maximální i minimální časovou hranici práva stavby.²⁹⁸ Paradoxně je tedy v tomto ohledu současná právní úprava podobnější staršímu z těchto dvou zákonů. Problémem v tomto ohledu zdá se být krátká doba, po kterou byl ZPS 1947 účinný, neboť podle ustanovení § 564 OZ 1950 mohly ustanovení ZPS 1947 být užity pouze na stavby založené před 1. lednem 1951. Právě minimální zkouška v praxi dle názoru diplomanta vedla zákonodárce k určení alespoň maximální doby trvání práva stavby.

Ačkoliv platné soukromé právo nabízí i jiné možnosti, jak zřídit na cizím pozemku stavbu, jako např. nájem, pacht, výpůjčka nebo zřízení služebnosti, a pro jednotlivé případy můžou být takové instrumenty vhodné, institut práva stavby má v OZ i v praxi nenahraditelný význam. Mezi jeho přednosti patří trvalost a stabilita právního vztahu, jež je zajištěna zejména zákazem rozvazovací podmínky. Dalším kladem práva stavby je jeho variabilita, která je

²⁹³ HANDRLICA, Jakub. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Komentář*. 2021. cit. d. s. 1104 (§ 1246 OZ).

²⁹⁴ ELIÁŠ, Karel. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue [online]. 2012. č. 10. s. 273 [cit. 20. 9. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgipw64s7geyf6427gi3tg>

²⁹⁵ ELIÁŠ, Karel. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue. cit. d. poznámka pod čarou č. 4.

²⁹⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. cit. d. 535.

²⁹⁷ Viz ust. § 5 zákona č. 88/1947, o právu stavby: „*Právo stavby lze zřídit jen jako právo dočasné. Konečný den doby, na kterou je zřízeno, musí býti patrný z knihovního zápisu.*“

²⁹⁸ Ust. § 3 in principio ZPS 1912.

Stanovením dolní hranice v ZPS 1912 zákonodárce naznačoval, že k vzniku práva stavby na kratší dobu je vhodné využít jiné právní nástroje umožňující stavbu na cizím pozemku. DVOŘÁK, Jan. ZOULÍK, František. *Superficies solo cedit a právo stavby*. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 561.

zajištěna dispozitivní úpravou toho, zda je jde o institut úplatný či nikoliv, nebo možnosti dohodnout si výši náhrady hodnoty stavby po uplynutí sjednané doby práva stavby.

K současné právní úpravě práva stavby zaznívá z úst odborníků i kritika. Například Zima k ní vyjádřil značné výhrady a uvedl, že „zákonodárce na řešení řady zásadních otázek práva stavby rezignoval, přičemž odpovědi nelze nalézt ani v důvodové zprávě.“²⁹⁹ K tomu dodal, že se jedná o velmi stručnou úpravu, která se v tomto ohledu podobá rakouské, kde z tohoto důvodu v praxi vznikají nejrůznější problémy, přičemž je tento nedostatek soudy velmi a často kritizován, a předpokládal v českém právní prostředí obdobnou situaci. S odstupem času lze zhodnotit, že se Zima nemýlil a potvrdilo se, že takto relativně obecná právní úprava nepokrývá (a ani nemůže pokrýt) řadu situací, k nimž v praxi dochází. Proto je před zřizováním práva stavby zejména potřeba pečlivě zvážit, pro jaký typ staveb je použití tohoto institutu vhodné, a z důvodu obecné a poměrně dispozitivní úpravy věnovat zvýšenou pozornost při tvorbě smlouvy o zřízení práva stavby.³⁰⁰

Přesto lze však návrat práva stavby do českého právního řádu hodnotit kladně. Jeho provázanost se superficiální zásadou přímo vybízí, aby byly uplatňovány oba instituty v právním řádu společně. Bez existence práva stavby vedle superficiální zásady by bylo ztíženo, ba dokonce zamezeno efektivnímu využití pozemků.

²⁹⁹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. cit. d. s. 19.

³⁰⁰ ŠUSTROVÁ, Barbora. MIKULKA, Martin. *K některým aspektům práva stavby*. Epravo.cz [online]. 2022 [cit. 15. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/knekterym-aspektum-prava-stavby-115659.html>

5. Zásada superficies solo cedit v německém občanském zákoníku BGB

Stejně jako v dalších evropských právních řádech, jež jsou věrny římskoprávní tradici, i v německém právním řádu je uplatňována superficiální zásada. Občanský zákoník BGB je značně ovlivněn římským právem, což naznačuje už schéma kodexu, které se dělí na všeobecnou část, věcné, obligační, rodinné a dědické právo (hovoříme o tzv. pandektním systému).³⁰¹ Obsah BGB je zřetelně ovlivněn právní vědou, což má dopad nejen na jeho kvalitu, ale také na to, že se autoři snažili co možná nejpřesněji vyjadřovat v rigidně formulovaných pravidlech, zatímco jsou nejčastěji používány právní normy relativně konkrétního charakteru a mnohdy také taxativní výčty skutečností.³⁰² Vzhledem k těmto skutečnostem je BGB označován jako „zákoník právníků“.³⁰³ Povaha tohoto zákoníku vynikne zejména při komparaci se svým rakouským protějškem zákoníkem ABGB, jež je, jak už bylo řečeno výše, zvláště flexibilní právní úpravou.³⁰⁴

Pro přiblížení pojetí věcných práv v BGB je důležité zmínit definici věci v ustanovení § 90 BGB, která říká, že věcmi ve smyslu zákona jsou pouze hmotné předměty.³⁰⁵ Pro superficiální zásadu stěžejním ustanovením je § 94 odst. 1 BGB, jež mimo jiné říká, že podstatnou součástí pozemku jsou zejména stavby,³⁰⁶ přičemž podstatnou součástí pozemku (jako věci složené) se rozumí ta věc, kterou nelze od pozemku oddělit, aniž by došlo ke zničení nebo změně podstaty pozemku či věci.³⁰⁷ Obdobně jako tomu je v české právní úpravě, dočasné stavby nejsou součástí pozemku.³⁰⁸ Další výjimky však BGB neuvádí, přičemž zejména v případě liniových staveb – inženýrských sítí se absence úpravy ukázala jako neudržitelná, neboť tyto stavby se stávaly součástí pozemku podle § 946 BGB.³⁰⁹ Z toho důvodu už v roce 1962 Spolkový soudní dvůr judikoval, že takové stavby jsou tzv.

³⁰¹ SELTENREICH, Radim. *Dějiny vědy soukromého práva v Německu (od počátku 19. století do konce 2. světové války)*. Praha: Vodnář, 1998. s. 71-72.

³⁰² TICHÝ, Luboš. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 198.

³⁰³ SELTENREICH, Radim. *Dějiny vědy soukromého práva v Německu*. cit. d. s. 72.

³⁰⁴ Podrobněji TICHÝ, Luboš. In DVOŘÁK, Jan a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. cit. d. s. 198.

³⁰⁵ Tímto značně úzkým vymezením věci se BGB zřetelně odlišuje od OZO (resp. ABGB), který v ust. § 292 uvádí, že věcmi hmotnými jsou ty věci, které lze vnímat smysly.

³⁰⁶ Ust. § 94 odst. 1 BGB věta první: „Podstatnou součástí pozemku jsou věci pevně spojené s půdou, zejména stavby, jakož i plody pozemku, pokud jsou s pozemkem spojeny.“ Překlad autora.

³⁰⁷ STRESEMANN, Christina. In BRUDEMÜLLER, Gerd a kol. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*. München: C. H. Beck, 2019. s. 1069-1075 (§ 93 BGB).

³⁰⁸ Ust. § 95 BGB

³⁰⁹ Ust. § 946 BGB: „Je-li movitá věc spojena s pozemkem tak, že se stane jeho nedílnou součástí, rozšiřuje se vlastnictví pozemku i na tuto věc.“ Překlad autora.

zdánlivými součástmi pozemku, jsou v podstatě stavbami dočasnými a zůstávají tedy vlastnictvím toho, kdo je postavil.³¹⁰

Německé pojetí povrchu pozemku jako trojrozměrného prostoru je identické s pojetím v českém právním řádu.³¹¹ Jelikož byl text OZ v mnoha ohledech inspirován, někdy by se dalo říci dokonce i kopírován z kodexu BGB, není překvapením, že i německý občanský zákoník trpí stejným nedostatkem jako OZ a chybí mu občanskoprávní vymezení pojmu „stavba“ a „pozemek“.

5.1. Vliv BGB na OZ

O německém občanském zákoníku BGB jako o jednom z nejdůležitějších evropských soukromoprávních kodexů je v této práci pojednáno z důvodu jeho vlivu na současný OZ a zejména na jeho přechodná ustanovení, týkající se superficiální zásady, o nichž bylo již pojednáno výše v této práci. V počátku devadesátých let se při sjednocení západního (NSR) a východního Německa (NDR) bylo třeba vypořádat se sjednocením dvou odlišných právních řádů. Zatímco na území NSR platil BGB, a tudíž i zásada *superficies solo cedit*, v NDR proběhl podobný vývoj právní proměny jako v Československu a zásada nebyla dodržována. K popření superficiální zásady (ne však explicitnímu) na území NDR došlo přijetím socialistického občanského zákoníku *Zivilgesetzbuch* (dále jen ZGB),³¹² zásada však fakticky nebyla respektována ani v době před přijetím tohoto zákoníku.³¹³ Právě v oblasti věcných práv se právní řád NDR zásadně odchýlil od původní úpravy v zákoníku BGB, který platil v NSR bez výraznějších změn od nabytí účinnosti k 1. 1. 1900 až do doby znovusjednocení Německa na počátku 90. let.

Hlavním ustanovením, jež umožnilo znovuzavedení superficiální zásady i pro východní část území sjednoceného Německa, je článek 231 uvozovacího zákona k BGB

³¹⁰ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze 11. 7. 1962, sp. zn. V ZR 175/60 [online] [cit. 27. 3. 2023]. Dostupné z: https://www.prinz.law/urteile/bgh/V_ZR_175-60-ok

³¹¹ Ust. § 905 BGB: „Právo vlastníka pozemku zahrnuje prostor nad povrchem a zemínou pod povrchem pozemku. Vlastník však nemůže zakázat taková působení, která jsou vykonávána v takové výšce a v takové hloubce, že již nemá na jejich vyloučení zájmu.“ Srov. § 506 odst. 1 OZ in principio ve spojení s § 1023 odst. 1 OZ.

³¹² *Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik* ze dne 19. 6. 1975.

Ust. § 295 ve spojení s § 467 ZGB umožňovalo oddělené vlastnictví pozemků a staveb (pozemky a stavby byly vymezeny jako samostatné věci).

³¹³ HESS, Burkhard. *Intertemporales Privatrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 1998. s. 9.

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (dále jen EGBGB).³¹⁴ Právo stavby a předkupní právo jako dva instituty velmi důležité pro znovuzavedení superficiální zásady jsou v německém právním řádu upraveny zvláštním věcně právním předpisem *Sachenrechtsbereinigungsgesetz* (dále jen SachenRBerG),³¹⁵ přičemž právo stavby je mimo tento zákon komplexně upraveno zvláštním zákonem o právu stavby.³¹⁶ Základní konstrukce práva stavby je obdobná jako v OZ, ačkoliv v Německu není tento institut časově omezen.

SachenRBerG pro přechod k superficiální zásadě vytvořil dvě základní cesty. Ustanovení § 32 a násl. tohoto zákona umožňuje zřízení smluvního práva stavby ve prospěch osob, jež vlastní stavby na cizím pozemku. Druhou cestu umožňuje § 61 a násl. tohoto zákona, který zakládá zákonné předkupní právo mezi vlastníkem stavby a pozemku. Spíše než pojem „předkupní právo“, který je v českém právním řádu používán jako obecný právní institut i v jiných situacích, je pro institut obsažený v tomto zákoně spíše přiléhavé mluvit o něm jako o zákonném nároku na uzavření kupní smlouvy.³¹⁷

V porovnání s českou úpravou přechodných ustanovení si nelze nevšimnout, že německé řešení je rozsáhlejší a pečlivěji rozpracované. Přechodná ustanovení v OZ, jimž je vyhrazeno pouze 8 odstavců, odpovídá pouze jedinému ustanovení a to čl. 231 § 5 uvozovacího zákona k BGB, na které je však v německém právním řádu navázáno několik zvláštních zákonů, z nichž některé byly zmíněny výše.³¹⁸

³¹⁴ *Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch* ze dne 18. 8. 1896, ve znění zveřejněném dne 21. 9. 1994. Konkrétně pak § 5 článku 231 EGBGB je obsahově téměř identický s přechodnými ustanoveními § 3054 až 3061 OZ.

³¹⁵ *Sachenrechtsbereinigungsgesetz* ze dne 21. 9. 1994.

³¹⁶ *Erbbaurechtsgesetz* ze dne 15. 1. 1919.

³¹⁷ LEBEDOVÁ, Anna. *Návrat zásady superficies solo cedit – zaměření na přechodná ustanovení občanského zákoníku, komparace s řešením německým*. Časopis pro právní vědu a praxi [online]. 2017. č. 1. s. 104 [cit. 20. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.cceol.com/search/article-detail?id=767170>

³¹⁸ Podrobněji tamtéž. s. 98-106.

Závěr

Římské soukromé právo je nerozlučně spjata s právní tradicí kontinentální Evropy, mnoho jeho výdobytků není dodnes překonáno. Římskoprávní učení je stěžejní částí právní vědy a je nepředstavitelné, že by se tento stav v dohledné budoucnosti změnil. Díla římských právníků jsou studnicí vědeckého poznání a vzhledem k ne vždy jednoznačnému významu latinského jazyka je to kapitola neuzavřená, s různými pohledy, překlady a teoriemi. Ačkoliv s postupujícím časem se snižuje pravděpodobnost objevení dalších dochovaných římskoprávních pramenů, takovou skutečnost nelze nikdy vyloučit. Právě aspekt dochování se byl však v historii velmi důležitý a k některým objevům ztracených původních rukopisů došlo za šťastných a náhodných událostí, i takové události výrazně ovlivnily stav současné právní vědy.

V textu této diplomové práce byl přiblížen nezanedbatelný vliv římského práva na kodexy občanského práva zejména u věcných práv, stavby a pozemku. Ačkoliv se objevovaly a objevují názory, že některé zásady a principy římského soukromého práva, včetně zásady *superficies solo cedit*, jsou překonány, vždy se ukázalo, že toto starověké právo, jež bylo ve středověku dále pěstováno a rozvíjeno římskoprávními školami, má stále co nabídnout moderní jurisprudenci. Římské právo se skrze historické soukromoprávní kodexy platné na českém území silně promítá do soudobého občanského zákoníku. Jak nastínila tato práce, určité právní principy jsou do současného soukromého práva převzaty z římského práva téměř v nezměněné podobě, naproti tomu v jiných částech se právo vydalo odlišnou cestou. Římské právo však zůstává zejména prostřednictvím svých principů a zásad pomyslným základním stavebním kamenem, na který se dále napojuje soukromoprávní nauka. Není proto divu, že každý student práva svojí pozornost musí nejprve věnovat právu římskému, aby pochopil základy soukromého práva, a zpravidla až poté může postoupit k poznávání současného občanského, obchodního či rodinného práva.

Český právní řád prošel ve své historii mnoha fázemi a změnami. Právě na příkladu superficiální zásady, jakožto principu definující stěžejní část soukromého práva, tj. vlastnictví, v tomto případě ke stavbě a pozemku, lze pozorovat (někdy překotné) změny právního řádu. Nejmarkantnější přeměnu celý právní řád na českém území zaznamenal s nástupem komunistické diktatury. Pro komunistické právo bylo typické upřednostňování vůle lidu před zájmy jedince, k čemuž docházelo prostřednictvím kolektivismu, omezování osobních svobod a lidských práv. Za záštitou tohoto ideálu došlo k rozvrácení a pokřivení

právního řádu, kdy nebyly v podstatě respektována ani hesla, na kterých si režim zakládal a která hlásal. Proto se diplomová práce zaměřuje na právní problémy, které za doby komunismu vznikly, ať šlo o těžkosti, které byly vytvořeny záměrnou změnou zákona, či prostě z důvodu ignorance a všeobecného chaosu. Ten je typický zejména pro dobovou evidenci nemovitostí, ze které plynou problémy, s nimiž se musí státní aparát potýkat dodnes. Ačkoliv by se na první pohled mohlo zdát, že zvolení právní kontinuity v roce 1989 nebylo správným řešením, opak je pravdou. Nelze zneplatnit veškeré zákony ze dne na den, je však důležité zcela změnit pohled na právo jako takové a naplnit je demokratickými hodnotami, což se v zásadě postupně podařilo. Přesto si však některé instituty (včetně superficiální zásady), které byly tradičně obsaženy v právních předpisech občanského práva, našly cestu zpět do právního řádu až mnoho let po sametové revoluci.

Dlouhá absence superficiální zásady zanechala v zažité právní praxi hlubokou stopu a pro právní vědomí tuzemských právníků nebylo zcela jednoduché vyrovnat se s takovou výraznou změnou, jakou byl její návrat.³¹⁹ Dle názoru diplomanta však lze z odstupu devíti let od počátku účinnosti OZ říci, že návrat k této zásadě nebyl chybným rozhodnutím. Ačkoliv dočasná dvoukolejnost v povaze stavby, která je či není součástí pozemku na základě přechodných ustanovení, může způsobovat problémy, tento stav je nutným průvodním jevem návratu k logickému a dle názoru diplomanta správného postoje, že stavba je součástí pozemku. Mnohaletá absence superficiální zásady v našem právním řádu, způsobená jeho komunistickými tendenčními změnami, by nikoho sama o sobě neměla vést k závěru, že „návrat do minulosti“ je z podstaty špatný. Není chybou se vrátit k osvědčeným historickým kořenům, v našem případě k římskoprávní tradici OoZ, stejně tak jako není chybou se po letech nesvobody vrátit ke tvorbě zákonů, jež ctí svobodu jednotlivce.

³¹⁹ Pavel Petr uvádí: „*Troufám si tvrdit, že absorbování principu je jednodušší pro laickou veřejnost.*“ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. cit. d. s. 26.

Seznam použitých zdrojů

1. Prameny

Digesta seu Pandectae

Dig. 10, 1, 2pr. (Ulpianus)

Dig. 19, 1, 17, 7. (Ulpianus)

Dig. 19, 1, 17pr. (Ulpianus)

Dig. 41, 1, 28. (Pomponius)

Dig. 41, 1, 7, 10 (Gaius)

Dig. 41, 1, 7, 12 (Gaius)

Dig. 41, 1, 9pr. (Gaius)

Dig. 43, 17, 3, 7 (Ulpianus)

Dig. 43, 18, 1 pr. (Ulpianus)

Dig. 43, 18, 1, 1 (Ulpianus)

Dig. 43, 18, 1, 3 (Ulpianus)

Dig. 43, 18, 1, 7 (Ulpianus)

Dig. 43, 18, 2 (Gaius)

Dig. 43, 18, 2 (Gaius)

Dig. 43, 27, 1, 7 (Ulpianus)

Dig. 43, 28, 1, 1 (Ulpianus)

Dig. 43, 28, 1pr. (Ulpianus)

Dig. 44, 7, 44, 1 (Paulus)

Dig. 46, 3, 98, 8 (Paulus)

Dig. 47, 3, 1 (Ulpianus)

Dig. 50, 16, 211 (Florentinus)

Dig. 50, 16, 23 (Ulpianus)

Dig. 50, 16, 242 pr. (Iavolenus)

Dig. 50, 16, 245 pr. (Pomponius)

Dig. 6, 1, 59 (Iulianus)

Dig. 9, 2, 50 (Ulpianus)

Institutiones seu Elementa

Inst. Iust. 2, 1, 29.

Inst. Iust. 2, 1, 30.

Inst. Iust. 2, 1, 31.

Inst. Iust. 2, 1, 32.

Institutiones Gai

Inst. Gai 1. 8.

Inst. Gai 2.73.

Inst. Gai 2. 74.

Inst. Gai 2. 75.

Inst. Gai 2. 76.

Lex duodecim tabularum

Lex XII tab. 6. 3.

Lex XII tab. 6. 8.

Lex XII tab. 7. 10.

Lex XII tab. 7. 9a.

Lex XII tab. 7. 9b.

2. Literatura

ANDRLÍK, Jan. PARMA, Miloš. Občanský zákoník. Praha: Orbis, 1950.

BAUDYŠ, Petr. Katastr a nemovitosti. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.

BIČOVSKÝ, Jaroslav. HOLUB, Milan. Nové znění občanského zákoníku. Praha: Linde, 1991.

BLAHO, Peter. SKŘEJPEK, Michal. Iustiniani Institutiones. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2010. ISBN 978-80-246-1749-7.

BOHÁČEK, Miroslav. Římské právní prvky v právní knize brněnského písaře Jana. Praha: nákladem vydavatelovým, 1924.

BONFANTE, Pietro. Instituce římského práva. Brno: Nákladem Čs. Akademického spolku Právnick, 1932.

DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I.* 4. vydání. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-127-7.

DVOŘÁK, Jan. ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.

DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5.

DVOŘÁK, Jan. MALÝ, Karel a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. ISBN 97880-7357-753-7.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* 1. vydání. Ostrava: Sagit, a. s., 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

ELIÁŠ, Karel. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva.* Praha: Linde, 2001. ISBN 80-7201-303-0.

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník* [online]. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. 15. 9. 2022]. ISBN 978-80-7400-059-1. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhf64zrgu&tocid=nnptembqhf64zrgu>

HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského* [online]. Díl I. Praha: Nakladatelství J. Otto, 1921 [cit. 17. 11. 2022]. Dostupné z: <https://kramerius.cuni.cz/uk/view/uuid:a7bd4620-838d-4cc3-b936-6df88dfebcfc?page=uuid:b8d17660-ac32-11ec-b4a8-001b63bd97ba>

KINCL, Jaromír. URFUS, Valentin. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

KNAPP, Viktor. *Vlastnictví v lidové demokracii: právní úprava vlastnictví v Československé republice.* Praha: Orbis, 1952.

KNAPPOVÁ, Marta. ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I.* 4. vydání. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-127-7.

KRISTIÁN Z KOLDÍNA, Pavel. *Práva městská království českého a markrabství moravského spolu s krátkou jich summou* [online]. Ed. Josef Jireček. 5. vydání. Praha: Všehrad, 1876 [cit. 26. 11. 2022]. Dostupné z:

<https://archive.org/details/prvamstskkrlovs00jiregoog/page/n10/mode/2up>

KUKLÍK, Jan a kol. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-741-6.

KUKLÍK, Jan. SKŘEJPKOVÁ, Petra. *Kořeny a inspirace velkých kodifikací: příspěvek k aplikaci "Principů" E. F. Smidaka*. Praha: Havlíček Brain Team, 2008. ISBN 978-80-87109-07-6.

MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-39-4.

PELIKÁN, Dragutin. *Dějiny ruského práva*. Praha: C. H. Beck, 2000. ISBN 80-7179-432-5.

PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-545-9.

ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 2 (§§ 285 až 530). Repr. pův. vydání z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998. ISBN 80-8596-364-7.

SELTENREICH, Radim. *Dějiny vědy soukromého práva v Německu (od počátku 19. století do konce 2. světové války)*. Praha: Vodnář, 1998. ISBN 80-85889-17-X.

SCHELLE, Karel. TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. ISBN 978-80-7418-146-7.

SKŘEJPEK, Michal a kol. *Digesta Seu Pandectae I*. Praha: Karolinum, 2015. ISBN 978-80-246-3063-2.

SKŘEJPEK, Michal a kol. *Digesta seu Pandectae II*. Praha: Karolinum, 2019. ISBN 978-80-7380-686-6.

SKŘEJPEK, Michal a kol. Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0.

SKŘEJPEK, Michal. BĚLOVSKÝ, Petr. STLOUKALOVÁ, Kamila. Cizinci, hranice, integrace v dějinách. Praha: Auditorium, 2016. ISBN 978-80-87284-62-9.

SKŘEJPEK, Michal. Lex et ius: zákony a právo antického Říma. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-686-6.

SKŘEJPEK, Michal. Prameny římského práva. 2. vydání. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2004. ISBN 80-86199-89-4.

SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: Systém a instituce. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-334-6.

SPÁČIL, Jiří a kol. Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.

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. Praha: IFEC, 2008. ISBN 978-80-904209-0-8.

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 Právnické fakultě Univerzity Karlovy. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-207-9.

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.

VÁŽNÝ, Jan. Vlastnictví a práva věcná [online]. Brno: Československý Akademický spolek Právník, 1937 [cit. 17. 11. 2022]. Dostupné z:
<https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/100342>

VOJÁČEK, Ladislav. SCHELLE, Karel. TAUCHEN, Jaromír a kol. Vývoj soukromého práva na území českých zemí. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-6005-0.

ZIMA, Petr. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-566-4.

3. Komentářová literatura

HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014 [cit. 20. 9. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>

LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář [online]. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014 [cit. 9. 11. 2022]. ISBN 978-80-7400-529-9. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlge2a&tocid=nnptembrgrpwk5tlge2a>

LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář [online]. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2022 [cit. 4. 11. 2022]. ISBN 978-80-7400-852-8. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi2q&tocid=nnptembsgfpwk5tlgi2q>

SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013 [cit. 24. 10. 2022]. ISBN 978-80-7400-499-5. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwk5tlgeza&tocid=nnptembrgnpwk5tlgeza>

ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan. FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-656-6.

4. Zahraniční literatura

BRUDEMÜLLER, Gerd a kol. Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. München: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-3-406-72500-5.

HESS, Burkhard. Intertemporales Privatrecht. Tübingen: Mohr Siebeck, 1998. ISBN 3-16-146880-5.

KLINGENBERG, Georg, RAINER, J., Michael, STIEGLER, Herwig. Vestigia Iuris Romani. Festschrift für Gunter Wesener. Štýrský Hradec: Leykam, 1992. ISBN 978-3-701-18964-9.

LAW, Jonathan. A Dictionary of Law [online]. 8. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2015 [cit. 20. 11. 2022]. ISBN 9780191744402. Dostupné z:

<https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/acref/9780199664924.001.0001/acref-9780199664924-e-4660>

MASCHI, Carlo Alberto. *La concezione naturalistica del diritto e degli istituti giuridici romani*. Milan: Università del Sacro Cuore, 1937.

MUSUMECI, Francesco. *Inaedificatio*. Milano: Giuffrè, 1988. ISBN 88-14-01835-9.

OTTO, Carl Eduard. *Das Corpus Juris Civilis* [online]. Lipsko: Focke, 1830 [cit. 15. 12. 2022]. Dostupné z: <http://digital.ub.uni-duesseldorf.de/urn:urn:nbn:de:hbz:061:1-28361>)

5. Odborné články a příspěvky

BACHURA, Pavel. Právo stavby a jeho využívanost v praxi. *Ad Notam* [online], 2017. č. 4. s. 22 [cit. 15. 10. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembg5pwc3s7grpxgzsg&groupIndex=4&rowIndex=0&refSource=search>

BALÁK, František. DĚS, Zdeněk. SPÁČIL, Jiří. K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let. *Soudní rozhledy* [online]. 1998. č. 12. s. 313 [cit. 24. 10. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptcojzhbpxg4s7gez6427gmytg&groupIndex=13&rowIndex=0&refSource=search>

BAUDYŠ, Petr. Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky (dokončení článku z čísla 1/1996). *Ad Notam* [online]. 1996. č. 2. s. 27 [cit. 27. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptcojzgzpwc3s7gjpxgzszg4&groupIndex=1&rowIndex=0&refSource=search#>

CIGÁNKOVÁ, Eva. ULIČNÝ, Daniel. Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti. *Epravo.cz* [online]. 2008 [cit. 28. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>

ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue* [online]. 2012. č. 10. s. 273 [cit. 20. 9. 2022]. Dostupné z:

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgjpw64s7geyf6427gi3tg>

ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy* [online]. 2007. č. 4. s. 119 [cit. 21. 10. 2022]. Dostupné z:

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqg5pxa4s7grpxgxzrge4q&groupIndex=5&rowIndex=0&refSource=search#>

JINDŘICH, Miloslav. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad Notam* [online]. 1996. č. 6. s. 121 [cit. 18. 10. 2022]. Dostupné z:

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptcojzgzpwc3s7gzpxgxzrgiyq&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>

LEBEDOVÁ, Anna. Návrat zásady superficies solo cedit – zaměření na přechodná ustanovení občanského zákoníku, komparace s řešením německým. *Časopis pro právní vědu a praxi* [online]. 2017. č. 1. s. 104 [cit. 20. 11. 2022]. Dostupné z:

<https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=767170>

MELZER, Filip. TÉGL, Petr. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*[online]. 2014, číslo 4/2014, s. 132 [cit. 4. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview->

[document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7grpxgxzrgmza&groupIndex=3&rowIndex=0&refSource=search#](https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7grpxgxzrgmza&groupIndex=3&rowIndex=0&refSource=search#)

PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy* [online]. 2012, číslo 10/2012, s. 370 [cit. 12. 10. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgjpwa4s7geyf6427gm3ta&groupIndex=13&rowIndex=0&refSource=searchhttps://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ns-cr/22-cdo-2128-2011#>

SPÁČIL, Jiří. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. *Soudní rozhledy* [online]. 2017. č. 7-8. s. 281 [cit. 24. 10. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview->

document.seam?documentId=nrptembg5pxg4s7g5ptqx3tl4zdcoa&groupIndex=21&rowIndex=0&refSource=search-facets#

SPÁČIL, Jiří. Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy [online]. 2005. č. 8. s. 281 [cit. 24. 10. 2022]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqgvpxg4s7hbpxgxzshayq&groupIndex=9&rowIndex=0&refSource=search>

ŠUSTROVÁ, Barbora. MIKULKA, Martin. K některým aspektům práva stavby. Epravo.cz [online]. 2022 [cit. 15. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/knekterym-aspektum-prava-stavby-115659.html>

6. Odborné zahraniční články a příspěvky

NOVOHRADSKÝ, Vojtěch. Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dôsledky. In Právny obzor, 1951, č. 4.

VAN DER MARWE, Cornie. The Doctrinal Clog on the Historical Development of Condominium by the Maxim Superficies Solo Cedit [online]. In Fundamina: A Journal of Legal History 16 (1), 2010. s. 466 [cit. 20. 11. 2022]. Dostupné z: https://heinonline-org.ezproxy.is.cuni.cz/HOL/Page?collection=journals&handle=hein.journals/fundmna16&id=485&men_tab=srchresults

ZAERA GARCÍA, A. Superficies solo cedit [online]. In: Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña (12). A Coruña: Universidade da Coruña, 2008 [cit. 19. 11. 2022]. s. 1007-1015. Dostupné z: <https://core.ac.uk/download/pdf/61901294.pdf>

SKALEC, Aneta. Rzymska zasada superficies solo cedit, własność poszczególnych piętér we wschodnich prowincjach imperium i jej wpływ na prawo rzymskie [online]. In Zeszyty naukowe instytutu administracji ajd w Czestochowie. Gubernaculum et Administratio 1(17)/2018. s. 91-108 [cit. 20. 11. 2022]. Dostupné z: <http://dlibra.bg.ajd.czest.pl:8080/dlibra/docmetadata?id=5600&from=publication>

7. Ostatní internetové zdroje

Digesta seu Pandectae [online] [cit. 17. 1. 2023]. Dostupné z:

<https://www.thelatinlibrary.com/justinian.html>

Ministerstvo spravedlnosti ČR. Časové mezníky přípravy nového občanského zákoníku. 2013-2015 [online] [cit. 19. 10. 2022]. Dostupné z:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/legislativni-proces>

ÚZSVM. Nedostatečně identifikovaní vlastníci [online]. 2020 [cit. 29. 11. 2022]. Dostupné z:

https://www.uzsvm.cz/prilohy/2020/09/10/Nedostate%C4%8Dn%C4%9B%20identifikovan%C3%AD%20vlastn%C3%ADci_brozura.pdf

ÚZSVM. Seznam nedostatečně identifikovaných vlastníků se stavem k 1. 8. 2022 [online]. 2022 [cit. 29. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.uzsvm.cz/seznam-nedostatecne-identifikovanych-vlastniku>

8. Právní předpisy

Senát Národního shromáždění R. Čs. R. 1937. IV. Volební období, 4. Zasedání. Tisk 425, Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník

Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky

Vyhláška č. 357/2013, o katastru nemovitostí

Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský

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

Zákon č. 88/1947, o právu stavby

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje notářský řád a mění a doplňují některé další zákony

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 189/2006 Sb., stavební zákon

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a další související zákony

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

9. Důvodové zprávy a věcné záměry zákonů

Důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb.

Důvodová zpráva k zákonu č. 509/1991 Sb.

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb.

Věcný záměr občanského zákoníku s úpravami po projednání v odborných komisích LRV a v Legislativní radě vlády [online] [cit. 27. 10. 2022]. Dostupné z:
http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/vecny_zamer_OZ_2000.pdf

10. Zahraniční právní předpisy

Bürgerliches Gesetzbuch ze dne 18. 8. 1896

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

Erbbaurechtsgesetz ze dne 15. 1. 1919

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch ze dne 18. 8. 1896, ve znění zveřejněném dne 21. 9. 1994

Sachenrechtsbereinigungsgesetz ze dne 21. 9. 1994

11. Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 14. 9. 1976, sp. zn. 9 Co 343/76

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 17. 11. 1964, sp. zn. 9 Co 629/64

Rozhodnutí Nejvyššího soudu SR ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Cpj 67/84

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1998, sp. zn. 3C don 398/96

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2005, sp. zn. 31 Cdo 606/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2128/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 3 Cdon 265/96

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 1953, sp. zn. CZ 236/53

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1771/2019

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2612/2003

12. Zahraníční judikatura

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze 11. 7. 1962, sp. zn. V ZR 175/60 [online] [cit. 27. 3. 2023]. Dostupné z: https://www.prinz.law/urteile/bgh/V_ZR_175-60-ok

13. Ostatní zdroje

Sborník Nejvyššího soudu. Praha: SEVT, 1974.

Zásada *superficies solo cedit* v dějinném kontextu

Abstrakt

Tato diplomová práce pojednává o zásadě *superficies solo cedit*, vyjadřující princip, podle kterého všechny věci, zejména pak vystavěné stavby, které se nachází na pozemku a jsou pevně spojeny se zemí, náleží neoddělitelně tomuto pozemku a jsou jeho součástí. Práce má v první části nejdříve za cíl přiblížit chápání věcných práv v římském právu. Následně je zaměřena pozornost na původ této zásady a její vyjádření v jednotlivých římskoprávních pramenech a textech. U těchto pramenů je vždy stručně nastíněn jejich vznik, datace a obecná charakteristika. Římskoprávní tradice je zejména v kontinentální Evropě hluboce zakořeněna. Proto není divu, že byla superficiální zásada obsažena i ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811. Český právní řád je však jedním z těch, ve kterých byla římskoprávní tradice opuštěna a superficiální zásada na desítky let popřena. Z toho důvodu se druhá část diplomové práci zaměřuje na jednotlivé občanskoprávní kodexy na území českého státu, na jejich základní charakteristiku a porovnání postoje k věcným právům, stavbě a pozemku. Třetí část práce se věnuje vzniku občanského zákoníku, návratu zásady *superficies solo cedit* do platného právního řádu, jejímu výkladu, pojetí věci a věcných práv. U jednotlivých pojmů souvisejících se superficiální zásadou je popsáno, z jakých kořenů tato úprava vychází, co bylo inspirací zákonodárce a v neposlední řadě je přiblížen vliv římského práva na platnou právní úpravu. Dále se práce věnuje právním problémům, které vznikly v době komunistického režimu, z nichž některé přetrvávají dodnes. Zcela samostatnou kapitolou je římské *superficies* a právo stavby, kde jsou tyto dva instituty porovnány, a je popsán vývoj právní úpravy práva stavby na českém území. Poslední část nahlíží do německého právního řádu, konkrétně do německého občanského zákoníku a věnuje se nejen jeho pojetí superficiální zásady, nýbrž i zásadnímu vlivu, který měl tento kodex na český občanský zákoník.

Klíčová slova:

superficies solo cedit, stavba, římské právo

Principle of superficies solo cedit in historical context

Abstract

This diploma thesis deals with the principle of *superficies solo cedit*, which expresses the principle that all things, especially built structures, which are located on land and are firmly connected to the land, belong inseparably to the land and are part of it. The first part of the thesis aims first to give an overview of the understanding of rights in rem in Roman law. It then focuses on the origin of this principle and its expression in various Roman law sources and texts. For these sources, a brief outline of their origin, dating and general characteristics is always given. The Roman law tradition is deeply rooted, particularly in continental Europe. It is therefore not surprising that the superficies principle was included in the General Civil Code from 1811. The Czech legal system is, however, one of those in which the Roman law tradition was abandoned and the superficies principle denied for decades. For that reason, the second part of the thesis focuses on the various civil law codes in the Czech territory, their basic characteristics and a comparison of their attitudes towards property rights, construction and land. The third part of the thesis deals with the origin of the Civil Code, the return of the principle of *superficies solo cedit* to the current legal system, its interpretation, the concept of property and rights in rem. The individual concepts related to the superficies principle are described, from which roots this regulation is based, what was the inspiration of the legislator and, last but not least, the influence of Roman law on the current legislation is presented. The thesis also examines the legal problems that arose during the communist regime, some of which persist to this day. A completely separate chapter is devoted to Roman *superficies* and the law of construction, where these two institutes are compared and the development of the legal regulation of the law of construction in the Czech territory is described. The last section looks at the German legal system, specifically the German Civil Code, and examines not only its concept of the superficies principle, but also the fundamental influence that this code had on the Czech Civil Code.

Keywords:

superficies solo cedit, building, roman law