

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Luděk Tichý

**Institut práva stavby v kontextu rekodifikace
soukromého práva v České republice**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.

Katedra: Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 11.08.2022

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval/a 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 291002 znaků včetně mezer.

V Praze dne 11.08.2022

Luděk Tichý

Poděkování

Tímto bych rád velice poděkoval vedoucí své diplomové práce, doc. JUDr. Michaele Hendrychové, CSc., za cenné rady, podnětné připomínky, odborné vedení a vstřícný a lidský přístup při zpracování této diplomové práce.

Rovněž děkuji pánům JUDr. Pavlovi Sedláčkovi s JUDr. Borisem Vacou za dlouholeté odborné vedení, otcovský přístup, nespočet rad z advokátní praxe, možnost věnovat se právu pod jejich vedením i za poskytnutí časového prostoru pro dokončení této práce.

V neposlední řadě děkuji své matce Zuzaně, bratrovi Janovi a své drahé Viktorii za jejich trpělivost, podporu a motivaci při studiu, jakož i při zpracování této práce.

Obsah

Úvod.....	1
1. Historický vývoj institutu práva stavby a jeho právních předchůdců.....	4
1.1. Římské právo a institut <i>superficies</i>	4
1.2. Práva a povinnosti k pozemkům ve středověku	8
1.3. Práva a povinnosti k pozemkům od první poloviny 17. století do začátku 20. století ...	10
1.4. Právo stavby podle zákona č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu	14
1.5. Právo stavby podle zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby.....	18
1.6. Právo stavby podle zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník	21
1.7. Práva a povinnosti k pozemkům podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.....	24
2. Právo stavby v platném právu	28
2.1. Úvod.....	28
2.2. Právo stavby v platném právu – obecné otázky.....	29
2.3. Právo stavby jako nemovitá věc a stavba jako součást práva stavby.....	34
2.4. Subjekty práva stavby.....	41
2.5. Stavba a pozemek v právu stavby.....	42
2.5.1. Stavba	42
2.5.2. Pozemek.....	44
2.6. Obsah práva stavby.....	45
2.7. Výraz „pozemek sloužící k lepšímu užívání stavby“ a jeho problematika.....	52
2.8. Výraz „práva přičítací se účelu stavby“ a jeho problematika	54
3. Vznik a trvání práva stavby	59
3.1. Smluvní vznik práva stavby	59
3.1.1. Obligatorní náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby	60
3.1.2. Fakultativní náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby	63
3.2. Vznik práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	64
3.3. Vznik práva stavby vydržením.....	66
3.4. Dočasnost a změna délky doby trvání práva stavby	68
3.5. Zákaz rozvazovací podmínky.....	72
3.6. Úplata za právo stavby.....	74
4. Práva a povinnosti subjektů práva stavby.....	77
4.1. Práva a povinnosti stavebníka ke stavbě a k zatíženému pozemku	77
4.2. Povinnosti stavebníka a výhrady vlastníka pozemku	79
4.3. Převod, zatížení a přechod práva stavby.....	83

4.4.	Vzájemné předkupní právo subjektů práva stavby	88
4.5.	Zřeknutí se práva stavby	90
5.	Zánik práva stavby	94
5.1.	Zánik práva stavby uplynutím doby jeho trvání.....	94
5.2.	Přechod práv vázoucích na právu stavby na náhradu	98
5.3.	Předčasný zánik práva stavby	99
5.3.1.	Dohoda o zrušení práva stavby	100
5.3.2.	Výpověď práva stavby a odstoupení od práva stavby	101
5.3.3.	Zkrácení doby trvání práva stavby.....	103
5.4.	Právo stavby a promlčení	104
5.5.	Splynutí práv a povinností vlastníka pozemku a stavebníka v rukou jediné osoby	106
	Závěr	108
	Seznam použitých zkratk	112
	Seznam použitých zdrojů	114
	Abstrakt.....	128
	Klíčová slova:	130
	Abstract	131
	Key words:.....	133

Úvod

Tradiční, byť v moderním vývoji českého právního řádu donedávna opomíjený institut práva stavby, bylo možné poprvé spatřit již v době starověku jako římskoprávní *superficies*. Šlo o institut umožňující jedné osobě postavení a užívání stavby na pozemku náležejícím jiné osobě jakožto ojedinělou výjimku ze zásady *superficies solo cedit*. Společně se znovuzavedením této zásady do českého právního řádu zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“ nebo „občanský zákoník“), došlo po téměř 50 letech k obnovení právní úpravy práva stavby. Jeho smyslem je umožnit osobě oprávněné z práva stavby (stavebníkovi), aby zřídil a/nebo měl na pozemku ve vlastnictví jiné osoby stavbu. Taková stavba nebude po dobu trvání práva stavby přirůstat / přirostlá k pozemku, ale stane se součástí práva stavby. Lze též říci, že stavba přirůstá k právu stavby.

Obdobně jako ve starších právních úpravách práva stavby z první poloviny 20. století, tedy ve stavebních zákonech z let 1912 a 1947, je možné i podle platného zákonného a současného doktrinálního pojetí vnímat právo stavby jako institut umožňující využití zatíženého pozemku pro široké množství různých účelů ve prospěch rozličných stavebníků. Od budování, rekonstrukce či modernizace jednoduchých staveb pro uspokojování bytových potřeb po realizaci rozsáhlých komerčních a průmyslových stavebních projektů. Vzhledem k tomu, že z hlediska svého účelu není právo stavby zákonem omezeno, lze do budoucna očekávat tak, jak je tomu v řadě cizích států, jeho častější praktické využití při výstavbě a následném užívání stavby umístěné na cizím pozemku jakožto z hospodářského hlediska variabilního právního institutu.

Již v prvních letech účinnosti občanského zákoníku bylo zjevné, že byť je právo stavby institutem platným právem po desetiletí neupraveným, navíc zejména v době první republiky i přes zákonnou úpravu zejména z důvodů nechuti vlastníků pozemků zatěžovat dlouhodobě své pozemky (byť s vidinou pozdějšího přirůstání stavby k pozemku) nepřilíš využívaným¹, lze pozorovat, že o využití tohoto institutu je dnes ve společnosti zájem. Jak ukazují statistické katastrální údaje, počet zřizovaných a trvajících práv stavby se neustále zvyšuje.² S ohledem na strmý růst cen na trhu s nemovitostmi, k němuž recentně dochází, se zřízení práva stavby jeví být hospodárným a bezpečným řešením pro případ zájmu osob o výstavbu. Ve vztahu ke

¹ ELIÁŠ, J. Některé problémy nového práva stavby. *Právní Obzor*. 1948, roč. 31, č. 1, s. 31.

² BACHURA, P. Právo stavby a jeho využitelnost v praxi. *Ad Notam*. 2017, roč. 23, č. 4, s. 22.

stavebníkovi lze vzhledem k věcněprávní povaze práva stavby hovořit o zajištění stabilního postavení, zejména v porovnání s obligačními instituty sloužícími k výstavbě na cizím pozemku, např. s dlouhodobým nájmem nebo pachtem pozemků. Vlastník zatíženého pozemku je motivován nejen peněžním ziskem bez ztráty vlastnického práva ke svému nemovitému majetku, ale především následným zhodnocením svého majetku o stavbu, která přiroste k jeho pozemku po zániku práva stavby.

Tato diplomová práce má poskytnout komplexní pohled na institut práva stavby. Důraz bude položen též na systematické začlenění práva stavby do celého soukromého práva při zdůraznění svébytného postavení práva stavby. Předmětem zkoumání bude i problematika dílčích odlišností práva stavby od jiných právních institutů, které mohou v praxi sloužit k obdobnému účelu.

Práce bude členěna do pěti hlavních částí. V úvodních kapitolách bude předložen pohled na historický vývoj institutu práva stavby, počínaje římskoprávní úpravou institutu *superficies*, přes pojednání o proměnách práv a povinností k pozemkům ve středověku a konče odrazy práva stavby v prvních moderních civilněprávních kodexech. Podrobněji budou prozkoumány právní úpravy práva stavby v zákonech z let 1912 a 1947, stejně jako vymezení práva stavby v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb.

Stěžejní část diplomové práce bude představovat analýza platné právní úpravy práva stavby v občanském zákoníku. Zde bude vymezen především obecný právní rámec, smysl, účel a povaha institutu práva stavby. Bude zde dále pojednáno o pojmech, které jsou pro právo stavby zásadní, především o stavbě a pozemku. Dále se budeme zabývat vymezením subjektů práva stavby, jejich postavením a jejich právy a povinnostmi, které jim z práva stavby vyplývají. Následovat bude problematika vzniku a trvání práva stavby a pojetí práva stavby jako nemovité věci evidované v katastru nemovitostí.

Samostatná část práce bude vyhrazena analýze praktických dopadů vzájemných práv a povinností vlastníka pozemku a stavebníka, a to i pokud jde o jejich vztah ke třetím osobám a dotčeným správním orgánům, především vůči katastrálnímu úřadu.

V poslední kapitole se hodláme zabývat zánikem práva stavby, a to jak uplynutím původně sjednané či stanovené doby jeho trvání, tak předčasným zánikem práva stavby. Podrobně budou rozebrány především následky právních důvodů zániku práva stavby ve vztahu k dotčeným osobám.

K dosažení všech zmíněných cílů bude použita zejména analytická metoda, výkladová metoda a konečně též metoda komparativní při srovnání vymezených dílčích otázek souvisejících s institutem práva stavby v české právní úpravě a obdobných institutů v některých zahraničních právních úpravách.

Při zpracování této práce budou použity především české, resp. československé literární prameny a výsledky rozhodovací praxe soudů. Vzhledem k nedostatečnému počtu použitelných soudních rozhodnutí, vztahujících se k platné právní úpravě na straně jedné a s ohledem na obsahovou a smyslovou podobnost práva stavby se staršími právními úpravami budeme čerpat též ze starších pramenů, jak literárních, tak judikatorních. V neposlední řadě bude analyzována zahraniční literatura a judikatura, týkající se dílčích otázek institutů obdobných právu stavby.

1. Historický vývoj institutu práva stavby a jeho právních předchůdců

1.1. Římské právo a institut *superficies*

Nejstaršího předchůdce institutu práva stavby je možné nalézt v právu římském. V rozhodné době platila ve spojení s právy a povinnostmi k pozemkům téměř bezvýjimečně jedna z nejvýznamnějších a nejstarších právních zásad vyjádřená slovy „*superficies solo cedit*“ („povrch ustupuje půdě“). Tato zásada byla obsažena již v nejstarším soupisu římského obyčejového práva, Zákoně XII desek. Tento zákon rozlišoval pozemky (*fundus*) na straně jedné a ostatní věci (*ceterae res*) na straně druhé.³ Pozemky (resp. půda obecně) byly pro zemědělsky založenou ekonomiku Římské říše základním výrobním a hospodářským prostředkem.⁴ Zásadu *superficies solo cedit* vykládá římský právník Gaius ve svých Institucích tak, že v souladu s přirozeným právem se vlastnictvím vlastníka půdy stává to, co je na půdě vystavěno, i když takovou stavbu vystaví osoba od vlastníka půdy odlišná, jelikož „*povrch ustupuje půdě*.“⁵ O uznávání superficiální zásady pak svědčí i řada míst v Justiniánových Digestech.⁶

Ačkoliv byla superficiální zásada obecně respektována, v důsledku vývoje společenských potřeb, překotného růstu počtu obyvatel⁷ a stále obtížnějšího získávání stavebních pozemků nejen pro chudší lidi⁸, vyvstala potřeba účinky této zásady částečně prolomit. Řešením zejména bytové potřeby byla v tomto ohledu výstavba na cizím pozemku, nicméně k tomu bylo zapotřebí nejprve zakotvit v právním řádu zvláštní právo umožňující osobám pronájem cizího

³ Ust. bodu č. 3 Desky VI. Zákonu XII desek. Srov. SKŘEJPEK, M. *Prameny římského práva*. Vyd. 2. Praha: LexisNexis, 2004, s. 37.

⁴ DVOŘÁK, J., ZOULÍK, F., in: DVOŘÁK, J., MALÝ, K. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 557.

⁵ KINCL, J., SKŘEJPEK, M. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, s. 113.

⁶ Srov. např. D. 13, 7, 21, týkající se zřízení zástavního práva ke stavbě, které však bude rozšířeno i na pozemek, jelikož stavba je jeho součástí. In: SKŘEJPEK, M., BLAHO, P., VAŇKOVÁ, J., ŽYTEK, J. *Digesta seu pandactae = Digesta neboli pandekty. Tomus I, Fragmenta lecta = Vybrané části. liber I-XV*. V Praze: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015 s. 613. Dále in: D. 43.17.3.7 (Ulp. lib. 69 ad ed.): „(...) *semper enim superficies solo cedere*.“ Srov. ŠEJDL, J. Rozdělení služebností dle práva římského. *Právněhistorické studie*. Karolinum, 2013, roč. 43, č. 1, s. 23. Shodně Gai. D. 41.1.7.10 či Paul. D. 46.3.98.8. Srov. JUSZTINGER, J. Economic Significance of the Ancient Roman Superficies. *Journal on European History of Law*. 2017, roč. 8, č. 1, s. 99.

⁷ HEYROVSKÝ, L., SOMMER, O., VÁŽNÝ, J. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Sedmé vydání. V Bratislavě: nákladem Právnické fakulty University Komenského v Bratislavě, 1929, s. 271

⁸ NOVOHRADSKÝ, V. Opustenie zásady „*superficies solo cedit*“ a jeho dôsledky. *Právny obzor*. 1951, roč. 34, č. 4, s. 346. Obecně k nesnadnosti získat stavební pozemek srov. HEYROVSKÝ, L., SOMMER, O., VÁŽNÝ, J., *Dějiny*, s. 271.

pozemku za účelem jeho zastavení a výkonu dispozičních oprávnění k dané stavbě.⁹ Pokud by takový institut neexistoval, nebylo by možné mít ve vlastnictví stavbu postavenou na cizím pozemku, jelikož nová stavba by přirostla k pozemku a stala se tak součástí předmětu vlastnictví vlastníka pozemku bez ohledu na jeho souhlas s takovou výstavbou.¹⁰

Na začátku bylo specifické právo, které magistrát uděloval na státních pozemcích bankéřům, aby si na nich postavili drobná stavení, s nimiž mohli volně disponovat, a to za úplatu v předem určené výši.¹¹ Soukromé osoby mohly obdobného výsledku dosahovat jen dlouhodobým nájmem cizího pozemku za účelem vystavění a užívání stavby za úplatu v podobě pravidelné roční peněžité dávky. Nájemní smlouva však zakládala mezi stranami jen obligační poměr, který - logicky - neměl věcněprávní účinky a poskytoval stavebníkovi ochranu pouze vůči vlastníku pozemku, nikoliv vůči třetím osobám, včetně jeho právním nástupcům.

Výše uvedený nedostatek nájemní smlouvy se stal v dalším vývoji podnětem k udělení zvláštní praetorské ochrany. Tato ochrana byla poskytována osobě, která byla oprávněna držet a užívat stavbu na základě nájemní smlouvy. Ochrana měla podobu posesorního interdiktů zvaného *interdictum de superficibus*.¹² Tento interdikt byl obdobný interdiktů *Uti possidetis* sloužícímu k ochraně rušené držby nemovitých věcí.¹³ Poskytnutím tohoto interdiktů se tento nájemní poměr změnil z veřejnoprávního institutu na zvláštní soukromoprávní institut. Nájemce (stavebník) požíval ochrany i proti třetím osobám. Tím mu bylo zajištěno užívací právo, které mělo charakter dědičného práva ke stavbě. Toto právo bylo označováno *superficies*.¹⁴

Za císaře Justiniána byla dále posílena věcněprávní povaha *superficies* tím, že superficiáři byla přiznána věcná žaloba (*actio in rem*) obdobná vlastnické reivindikační žalobě.¹⁵ *Superficies* se stala zděditelným a zcizitelným věcným právem užívat či požívat stavbu vystavěnou na cizím pozemku.¹⁶ Patřila mezi práva odlišná oproti právu vlastnickému (*iura in*

⁹ DVOŘÁK, J., ZOULÍK, F., in: DVOŘÁK, J., MALÝ, K., 200 let, s. 557.

¹⁰ SOMMER, O. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II. Právo majetkové*. II. nezměněné vydání. V Praze: "Všehrd", 1946, s. 255.

¹¹ Srov. též Ulp. D. 18, 1, 32. Srov. dále např. SOMMER, O., *Učebnice*, s. 255. Shodně např. HEYROVSKÝ, L., SOMMER, O., VÁŽNÝ, J., *Dějiny*, s. 271. Sommer hovoří výslovně o „zřízení obchodních místností“.

¹² Ulp. D. 43, 18, 1. Srov. též HEYROVSKÝ, L., SOMMER, O., VÁŽNÝ, J., *Dějiny*, s. 271.

¹³ KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1995. *Beckovy právnické učebnice*, s. 165.

¹⁴ HEYROVSKÝ, L., SOMMER, O., VÁŽNÝ, J., *Dějiny*, s. 271 - 272.

¹⁵ Srov. Ulp. D. 43, 17, 3, 7. Srov. též BURDICK, W. L. *The principles of roman law and their relation to modern law*. Clark, New Jersey: Lawbook Exchange, 2003, s. 378.

¹⁶ BLAHO, P., in: REBRO, K., BLAHO, P. *Římské právo*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 314.

re habere).¹⁷ Jejich smyslem bylo poskytnout oprávněnému možnost zvláštního, obsahově přesně vymezeného nakládání s věcí, která je ve vlastnictví jiné osoby. Tyto věcněprávní instituty poskytovaly oprávněnému přímé právo ve vztahu k věci, nikoliv však právo všeobecné jak tomu bylo v případě vlastnického práva. Trvání těchto věcných práv však v daném rozsahu dočasně omezovalo vlastníka zatíženého pozemku při výkonu jeho vlastnického práva. To s sebou neslo povinnost vlastníka pozemku i třetích osob zdržet se zásahů do výkonu oprávnění z věcného práva k věci cizí, nerušit oprávněného a strpět výkon těchto oprávnění.¹⁸

Superficies lze vymezit jako obsahově omezené právní panství nad věcí působící vůči třetím osobám, jehož obsahem bylo zcizitelné¹⁹ a dědičné právo superficiáře postavit na cizím pozemku stavbu. Tuto stavbu mohl superficiář společně se zatíženým pozemkem užívat a měl povinnost platit vlastníku pozemku pravidelný úročný plat (*solarium*, popř. *pensio*). *Superficies* vznikala typicky na základě smlouvy uzavřené mezi vlastníkem pozemku a superficiářem ve formě nájemní smlouvy, případně smlouvy tržové²⁰, směnné či darovací. Smlouva stanovila práva a povinnosti superficiáře a vlastníka pozemku či přesně určený plat, byť jen v minimální výši.²¹ Lze nalézt názor, že úplata nebyla podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení *superficies*²², což by mohlo vést k závěru, že ji bylo možno zřídit též bezúplatně. Lze se však domnívat, že taková možnost byla nebyla přípustná.²³ Plat předně plnil funkci uznání cizího vlastnictví zatíženého pozemku. Se *superficies* byl navíc plat spojený takovým způsobem, že jako povinnost stíhal vždy určitou oprávněnou osobu.²⁴ Ke vzniku a účinnosti *superficies* nebyla vyžadována tradice pozemku, jelikož práva a povinnosti ze *superficies* vznikly již uzavřením příslušné smlouvy.²⁵ Ke vzniku *superficies* mohlo dále dojít jejím odkazem, přenecháním pozemku s výhradou vlastnictví, soudním rozhodnutím, či vydržením.

¹⁷ ARNDTS, K. L. *Učební kniha pandekt*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, s. 205 – 206.

¹⁸ SOMMER, O., *Učebnice*, s. 244, či shodně STLOUKALOVÁ, K., ed. *Soudobé reflexe římského práva: římské právo v moderních kodifikacích*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2015, s. 263.

¹⁹ ARNDTS, K. L., *Učební kniha*, s. 359.

²⁰ BOHÁČEK, M. *Nástin přednášek o soukromém právu římském. I. Úvod - práva věcná*. Praha: nákl. vlast., 1945, s. 160.

²¹ HEYROVSKÝ, L., SOMMER, O., VÁŽNÝ, J., *Dějiny*, s. 272.

²² STLOUKALOVÁ, K., ed., *Soudobé reflexe*, s. 266.

²³ Ulp. D. 6, 1, 73, 1 ve spojení s Paul. D. 6, 1, 74, hovořící o povinnosti oprávněného ze *superficies* platit určitou částku jako nájemné. Srov. ŠEJDL, J., in: SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017, s. 205.

²⁴ BOHÁČEK, M., *Nástin přednášek*, s. 160.

²⁵ HEYROVSKÝ, L., SOMMER, O., VÁŽNÝ, J., *Dějiny*, s. 272.

Jedním z ujednání ve smlouvě o zřízení *superficies* bylo určení doby jejího trvání. Tuto dobu si mohly strany smlouvy zvolit bez zákonem stanoveného časového omezení. *Superficies* tak mohla za určitých okolností vzniknout i jako věčné právo.²⁶

Stavbu vystavěnou na základě *superficies* mohl superficiář opravit, rekonstruovat, přestavět či jinými způsoby užívat. Nesměl však užívat stavbu a pozemek způsobem, který by vedl ke znehodnocení pozemku.²⁷ Mezi oprávnění superficiáře spadalo stavbu či zastavěný pozemek zatížit zástavním či jiným věcným právem, jejichž trvání bylo omezeno trváním *superficies*. Byl-li pozemek zatížen zástavním právem zřízeným superficiářem, měl před tímto zatížením přednost nárok vlastníka pozemku na *solarium*.²⁸

Superficies mohla být zřízena pouze k části stavby (např. ke sklepu) či k jedinému poschodí.²⁹ Obvykle *superficies* vznikala k pozemku, který dosud nebyl zastavěn. Superficiář však nebyl vlastníkem stavby, jelikož ta v souladu se superficiální zásadou přirostla k pozemku a stala se vlastnictvím vlastníka pozemku.³⁰ Prostřednictvím *superficies* však bylo stavebníkovi umožněno, aby stavbu užíval, požíval a disponoval s ní způsobem podobným jakým vlastník vykonává své vlastnické právo.

Superficies představovala soubor dědičných oprávnění a povinností, bylo ji tak možné přenechat odkazem, a přecházela i na dědice superficiáře. Vlastník pozemku neměl vůči oprávněnému ze *superficies* předkupní právo.³¹

Superficiář byl oprávněn své právo převést na jinou osobu. Pokud se rozhodl, že právo převede, bylo nezbytné nejen uzavření převodní smlouvy, ale též odevzdání práva kvazitradicí, tedy odevzdáním stavby za účelem umožnění faktického výkonu práva.³² *Superficies* mohla být převedena na nabyvatele i výrokem soudu (*adiudicatio*).

²⁶ BURDICK, W. L., *The principles*, s. 378.

²⁷ KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V., *Římské právo*, s. 200, či BURDICK, W. L., *The principles*, s. 378.

²⁸ HEYROVSKÝ, L., SOMMER, O., VÁŽNÝ, J., *Dějiny*, s. 272.

²⁹ BURDICK, W. L., *The principles*, s. 378.

³⁰ NOVOHRADSKÝ, V., *Opustenie zásady*, s. 346.

³¹ DAJCZAK, W., GIARO, T., LONGCHAMPS DE BÉRIER, F. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013, s. 238. Shodně ŠEJDL, J., in: SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D., *Římské právo*, s. 209.

³² KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V., *Římské právo*, s. 200 – 201. Shodně SOMMER, O., *Učebnice*, s. 255.

Superficiář byl při výkonu svých oprávnění chráněn nad rámec praetorského interdiktu *de superficibus*³³ též věcněprávní žalobou (*actio in rem*), a to zápůrčí (negatorní) žalobou, konfesorní žalobou³⁴, potažmo praetorskou publiciánskou žalobu (*actio Publiciana in rem*).³⁵

K zániku *superficies* mohlo dojít ze stejných důvodů, jako v případě příbuzného věcněprávního institutu, totiž dlouhodobého pachtu polních pozemků označovaného jako *emphyteusis*.³⁶ *Superficies* tak zanikla uplynutím sjednané doby trvání, splynutím práv oprávněného a vlastníka pozemku v rukou jediné osoby (*confusio*), vzdáním se práva ze strany superficiáře, smrtí superficiáře v případě, že *superficies* nepřecházela na jeho dědice, nebo pokud pozemek vydržela třetí osoba. Specifický způsob zániku *superficies* přicházel v úvahu tehdy, pokud superficiář neplatil *solarium* alespoň po dobu dvou let.³⁷ Po zániku *superficies* neměl superficiář nárok na náhradu za stavbu, ledaže by bylo poskytnutí náhrady mezi vlastníkem pozemku a superficiářem sjednáno.

1.2. Práva a povinnosti k pozemkům ve středověku

Jak ve starověku, tak v období platnosti středověkého feudálního práva byl pozemek (resp. půda) základním prostředkem obživy a nezbytným předpokladem pro budování vesnic a měst. Klíčovým prvkem práv a povinností k půdě bylo její faktické užívání. Nebylo rozhodné, jakou povahu mělo právo osoby k určitému pozemku, pokud jeho výkonem nebyly jiné osoby požívající užitků pozemku zkracovány.³⁸ Z důvodu kolize těchto práv se ve středověku vyvinula řada věcných práv k pozemkům vedle všeobecného vlastnického práva.³⁹

³³ Ulp. D. 43, 18, 1. K interdiktu *de superficibus* srov. např. STOOP, B. Roman Law Antecedents of the Horizontal Division of Ownership. *Fundamina: A Journal of Legal History*. 1999, roč. 5, s. 111 an.

³⁴ ARNDTS, K. L., Učební kniha, s. 360. Ke konfesorní žalobě srov. např. JUSZTINGER, J., Economic Significance, s. 102. K zápůrčí žalobě srov. např. KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V., Římské právo, s. 186 an.

³⁵ Paul. D. 6, 2, 12, 3 (libro 19 ad edictum). Srov. ARNDTS, K. L., Učební kniha, s. 360. Publiciánská žaloba mohla být podána v případě, kdy nabyvatel v dobré víře zakoupil od nevlastníka dům postavený na základě *superficies* na cizím pozemku. K publiciánské žalobě srov. např. KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V., Římské právo, s. 160 a 185 an.

³⁶ STLOUKALOVÁ, K., ed., Soudobé reflexe, s. 266.

³⁷ ARNDTS, K. L., Učební kniha, s. 358 a 360. Shodně ŠEJDL, J., in: SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D., Římské právo, s. 205 a 206.

³⁸ STIEBER, M., HORÁK, O. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 41.

³⁹ STIEBER, M., HORÁK, O., *Dějiny*, s. 42.

Od přelomu 12. a 13. století byla půda ve vlastnictví feudálů, ovšem vzhledem k potřebě jejího obdělávání byla vyžadována robota poddaných.⁴⁰ Do vrstvy poddaných spadali zejména do té doby svobodní, na nikom nezávislí hospodáři či jejich potomci.⁴¹ Vzájemné vrchnostensko-poddanské poměry byly upravovány tzv. vrchnostenským právem. Obsah těchto poměrů byl řízen teorií děleného vlastnictví, podle níž pánovi náleželo k pozemkům, které přenechával poddaným k užívání, tzv. vlastnictví vrchní (*dominium directum*), zatímco poddaným svědčilo vlastnictví užitkové (*dominium utile*).⁴²

Vrchnostenské právo bylo založeno na dvou formách nesvobodné držby nemovitých věcí. První formou bylo tzv. právo české, resp. slovanské (*ius bohemicum, slavicum*), podle něhož pán dával poddanému na základě smlouvy půdu do užívání na předem neurčenou dobu a měl zároveň právo poddaného kdykoliv z půdy vyhnat.⁴³ Dokud byl poddaný na pozemku usazen, byl povinen odevzdávat pánovi dávky a robotovat. Pán však mohl i nadále s pozemkem volně nakládat.

Druhou formou nesvobodné držby, která se na našem území objevila ve 13. století, bylo tzv. právo německé (*ius theutonicum*), označované též *ius emphyteuticum* (emfyteuse) či česky *purkrecht* (právo purkrechtní).⁴⁴ Poddaný v tomto případě získal na základě zvláštní věcné⁴⁵ smlouvy uzavřené s vlastníkem půdy trvalé právo užívat a požívat pozemek za úplatu v podobě pravidelné peněžité dávky.⁴⁶ Poddaný tak nabýval k pozemku dědičné pachtovní právo purkrechtní a nemohl být z pozemku pánem kdykoliv vyhnán. Pán rovněž nemohl bez dalšího požadovat vydání půdy zpět. Půda pánovi připadala pouze jako odúmrť, anebo v případě vážných důvodů na straně poddaného (spáchal zločin, špatně hospodařil na pozemku apod.).⁴⁷ Purkrecht mohl poddaný s jistými omezeními zcizit.⁴⁸ Zároveň měl poddaný na základě smlouvy jistotu nerušené dědičné pozemkové držby či předem dané výše poddanských dávek.

⁴⁰ SCHELLE, K., in: VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., TAUCHEN, J. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012, s. 180 – 181.

⁴¹ ADAMOVÁ, K., LOJEK, A., SCHELLE, K., TAUCHEN, J. *Velké dějiny zemí Koruny české. Tematická řada, Právo*. Praha: Paseka, 2017, s. 141.

⁴² RAUSCHER, R. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě: nástin přednášek*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 57. Shodně ADAMOVÁ, K., LOJEK, A., SCHELLE, K., TAUCHEN, J., *Velké dějiny*, s. 138.

⁴³ MALÝ, K. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Vydání čtvrté, (v nakladatelství Leges vydání první). Praha: Leges, 2010, s. 130.

⁴⁴ ADAMOVÁ, K., LOJEK, A., SCHELLE, K., TAUCHEN, J., *Velké dějiny*, s. 138.

⁴⁵ FLODR, M. *Brněnské městske právo: zakladatelské období (-1359)*. Brno: Matice moravská, 2001, s. 264.

⁴⁶ V tomto ohledu bylo užíváno označení, že se poddaný tzv. zakupuje neboli platí zákupní peníz. Srov. VANĚČEK, V. *Selské poddanství ve starém českém právu*. (Nástin právního vývoje stol. 12.—16). *Český lid*. Etnologický ústav Akademie věd České republiky, 1948, roč. 35, č. 7-8, s. 150.

⁴⁷ SCHELLE, K., in: VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., TAUCHEN, J., *Vývoj*, s. 181 – 182.

⁴⁸ Pouze se svolením pána. Srov. STIEBER, M., HORÁK, O., *Dějiny*, s. 58 a 60. Dále též ADAMOVÁ, K., LOJEK, A., SCHELLE, K., TAUCHEN, J., *Velké dějiny*, s. 147.

Příkladem purkrechtního práva, který se stal vzorem pro institut práva stavby v dnešních právních úpravách, byl tzv. dědičný městský nájem půdy (též *purkrecht*, něm. *burgrecht*, popř. *ius hereditarium*).⁴⁹ Tento městský purkrecht se osvědčoval při zakládání vesnic či rozšiřování měst. Vlastníci městských pozemků, zejména páni, kláštery, biskupství, bohatí měšťané či dokonce univerzity⁵⁰, uzavírali s nájemníky smlouvu o dědičném nájmu pozemku na území města. Oprávněný nájemník tímto nabýval právo vystavět na daném pozemku dům, k němuž jemu i jeho potomkům svědčilo věcněprávní užívací právo. Vlastníku pozemku nadále zůstávalo vlastnické právo k zatíženému pozemku.

Oprávněný z dědičného městského nájmu platil vlastníku pozemku pravidelný poplatek v penězích, anebo v naturálních dávkách (purkrechtní plat). Předmětem ručení za řádné placení purkrechtního platu byl dům vystavěný na zatíženém pozemku.⁵¹ O vzniku městského nájmu byl vyhotoven list pro oprávněného i vlastníka pozemku. O nutnosti uzavření smlouvy o zřízení dědičného městského nájmu v písemné formě⁵² svědčí též zápisy městského nájmu do městských knih.

Oprávněný mohl městský purkrecht též zcizit, a to podle okolností buď bez souhlasu pána jako pronajímatele, anebo pouze s jeho svolením. Došlo-li k prodeji městského purkrechtu bez předchozího souhlasu, měl vlastník pozemku vůči oprávněnému zachováno předkupní právo. Byl-li purkrecht převáděn na osobu odlišnou od pána (tedy na osobu odlišnou od vlastníka pozemku), náležel pánovi poplatek. V dalším vývoji se tento dědičný nájem stal ze strany oprávněného vykupitelným a v případě, že nájemce dům, který na zatíženém pozemku postavil, od vlastníka vykoupil, stal se jeho vlastníkem.

1.3. Práva a povinnosti k pozemkům od první poloviny 17. století do začátku 20. století

Po bitvě na Bílé hoře roku 1620 byl na našem území nastolen absolutistický režim.⁵³ Hlavními rysy práva v tomto období bylo zajištění vlády šlechty, zachování feudálního společenského pořádku či represe poddaných. I nadále docházelo k uplatňování dosavadního

⁴⁹ SKŘEJPKOVÁ, P., in: MALÝ, K., SOUKUP, L., SKŘEJPKOVÁ, P., ŠOUŠA, J. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Praha: Karolinum, 2013, s. 703.

⁵⁰ STIEBER, M., HORÁK, O., *Dějiny*, s. 62.

⁵¹ Tamtéž, s. 62.

⁵² COING, H. *Europäisches Privatrecht: Band 1 - Alteres Gemeines Recht (1500 bis-1800)*. München: C.H. Beck, 1985, s. 368–369. Shodně HORÁK, O., RAZIM, J. *Dějiny kodifikace soukromého práva v českých zemích*. Praha: Leges, 2020, s. 68.

⁵³ MALÝ, K., *Dějiny*, s. 148.

feudálního českého práva, jehož zdrojem bylo Obnovené zřízení zemské či Koldínův zákoník Práva městská království českého z roku 1579. V tomto období bylo též patrné pronikání vlivů římského práva do našeho právního řádu, které v pozdější době ovlivnily další vývoj soukromého práva.⁵⁴ Od druhé poloviny 18. století docházelo z tohoto důvodu a také v důsledku odklonu od obyčejového práva ke vzniku právních předpisů, vyjadřujících potřeby nastupujícího měšťanstva a tvořících základy moderního právního systému.

Prvním významným pokusem o kodifikaci a unifikaci soukromého práva v zemích českých a rakouských byl Codex Theresianus sestavený kompilační komisí císařovny Marie Terezie. Návrh kodexu byl roku 1776 císařovně předložen ke schválení a vyhlášení, nicméně vzhledem k jeho komplikovanosti a rozvláčnosti bylo nařízeno jeho přepracování.⁵⁵ Práce na úpravě kodexu však nadále vázly a Codex Theresianus se nakonec stal pouhým východiskem pro další kodifikační snahy.

K legislativnímu posunu došlo teprve za vlády císaře Josefa II., jehož zákonodárna komise navrhla nevyčkávat na vypracování osnovy celého kodexu, ale naopak sestavit návrh jednotlivých částí připravovaného kodexu soukromého práva. Na základě návrhu kompilační komise z roku 1785, jenž obsahoval osnovu prvního dílu připravovaného zákoníku, došlo dne 1. 11. 1785 k vyhlášení tzv. Josefínského zákoníku (č. 591 sb. z. s.), který vstoupil dne 1. 1. 1787 v platnost na území českých a rakouských zemí⁵⁶ a dne 1. 5. 1787 v Haliči.

Za vlády císaře Františka I. byly roku 1792 započaty práce na dílčí novelizaci Josefínského zákoníku jako prvního dílu připravovaného kodexu soukromého práva. Po řadě přípravných legislativních prací ze strany dvorské revizní komise bylo císařem rozhodnuto, že by bylo vhodné zjistit praktické dopady připravované osnovy. Proto byla tato osnova jako platný právní předpis vyhlášena dne 13. 2. 1797 na území Západní Haliče jako tzv. Západohaličský zákoník.⁵⁷ Téhož roku došlo k vyhlášení tohoto zákoníku i na území Východní Haliče a posléze s účinností od 1. 1. 1798 v celé Haliči.

I na přelomu 18. a 19. století pokračovaly v dvorské komisi rekodifikační práce na připravovaném občanském zákoníku. Ústřední postavou těchto prací byl František Zeiller,

⁵⁴ HORÁK, O. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. 2. vydání. Praha: Leges, 2021, s. 19.

⁵⁵ MAYR-HARTING, R. *Soustava občanského práva. Svazek I, Nauky obecné; Práva věcná*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 5.

⁵⁶ TILSCH, E., *Občanské právo*, s. 6.

⁵⁷ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 1 (§§ 1 až 284)*. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 57.

profesor přirozeného a římského práva na univerzitě ve Vídni a později dvorský rada Nejvyššího soudu. Po revizi prvního dílu občanského zákoníku a přípravě jeho dalších dvou dílů byla osnova celého občanského zákoníku roku 1808 předložena císaři ke schválení. Podle připomínek ze strany státní rady však císař nařídil revizi osnovy. Doplňkové a revizní práce na osnově občanského zákoníku proběhly v letech 1810 – 1811. Po odstranění posledních stylistických sporných bodů byl návrh občanského zákoníku předložen císaři, který jej dne 26. 4. 1811 jako celek sankcionoval.⁵⁸ Tento zákoník, jenž představoval nejvýznamnější počín kodifikačních snah zahájených již v 16. století, byl dne 1. 6. 1811, pod č. 946 Sb. z. s., vyhlášen pod názvem „*Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné rakouského mocnářství*“⁵⁹ (dále jen „ABGB“)⁶⁰ s platností od 1. 1. 1812 pro všechny země tvořící císařství rakouské, tedy nikoliv pro země koruny uherské.

Podstatným znakem nové úpravy věcných práv k pozemkům a dalším nemovitým věcem se stalo ust. § 297 ABGB, které zakotvilo zásadu známou již z římského práva, totiž *superficies solo cedit*.⁶¹ Podle této zásady platilo, že věci zřízené na pozemku s úmyslem, že na pozemku mají zůstat trvale, jsou součástí pozemku. Takové věci s ním proto nutně sdílí jeho právní osud. Veškerá práva k pozemku se tak vztahovala i na jeho součásti. Uvedené pravidlo bránilo tomu, aby se taková součást stala samostatným předmětem práv a povinností a byla např. převedena na osobu odlišnou od vlastníka pozemku.

I stavba musela být jakožto součást pozemku vystavěna na pozemku s úmyslem zůstat na něm trvale, nikoliv pouze jako dočasná stavba. Tento úmysl byl posuzován objektivně podle okolností, zejména podle účelu, pro který byla stavba na pozemku postavena. Pro posouzení trvalosti stavby naopak nebyl rozhodný subjektivní úmysl stavebníka.⁶² Za trvalé stavby nebyly

⁵⁸ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., Komentář, Díl 1, s. 58.

⁵⁹ KRČMÁŘ, J. *Právo občanské I. Výklady úvodní a část všeobecná*. Reprint vydání z roku 1946. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 19.

⁶⁰ S účinností ke dni 28. 10. 1918 hovoříme v souvislosti s územím Československého státu o tzv. „československém obecném zákoníku občanském“ (dále též jen „o.z.o.“), jakožto o recepci ABGB v československém právního řádu na základě zákona ze dne 28. 10. 1918, č. 11 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého (tzv. recepční norma).

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2021, sp. zn. 22 Cdo 1705/2021.

⁶² BALÍŠOVÁ, K., BARKOČÍ, S., in: VOJÁČEK, L., TAUCHEN, J., SCHELLE, K., ed. *Proměny soukromého práva: sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB*. Brno: Masarykova univerzita, 2011, s. 58 - 59. Shodně např. rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 30. 03. 1920, sp. zn. Rv II 44/20 (Vážný 475), či rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 27. 11. 1931, sp. zn. Rv I 1750/30 (Vážný 11200).

považovány tzv. *superaedifikáty* neboli stavby postavené na základě stavebníkova omezeného užívacího či požívacího oprávnění k pozemku po dobu trvání takového práva.⁶³

Navzdory zakotvení zásady *superficies solo cedit* neplatila tato zásada bezvýjimčně.⁶⁴ ABGB totiž připouštěl odchylky umožňující v ojedinělých a výslovně stanovených případech, aby vlastníkem stavby byl někdo jiný, než kdo byl vlastníkem pozemku.

První výjimka byla zakotvena v ust. § 418 větě třetí ABGB. Poctivý stavebník se mohl stát vlastníkem (dosud cizího) pozemku, který se nacházel pod vystavěnou stavbou, tedy vlastníkem skutečně zastavěného pozemku.⁶⁵ Nemohl se však již stát vlastníkem okolní nezastavěné plochy, ani kdyby byla potřebná pro užívání stavby.⁶⁶ Poctivým stavebníkem byl ten, kdo naplňoval podmínky poctivého držitele pozemku, tedy ten, kdo se mylně domníval, že staví pro sebe a na vlastním pozemku.⁶⁷ Věděl-li stavebník, že staví na cizím pozemku, aplikace ust. § 418 věty třetí ABGB byla vyloučena⁶⁸ a stavba se stala součástí zastavěného pozemku.⁶⁹ Poctivost stavebníka se vždy týkala jeho vědomosti o vlastnickém právu k pozemku, nikoliv jeho možného přesvědčení o souhlasu vlastníka pozemku s vystavěním stavby.⁷⁰ Byly-li naplněny uvedené podmínky a vlastník pozemku zároveň výstavbu ihned nezakázal, stával se stavebník vlastníkem zastavěného pozemku k okamžiku, kdy započal stavět. Dokončení stavby nebylo pro nabytí vlastnického práva k pozemku rozhodné.⁷¹ Následný zápis vlastnického práva do pozemkových knih měl pouze deklaratorní účinek. Vlastník pozemku měl v takovém případě nárok na náhradu obecné hodnoty zastavěného pozemku, a to nejen vůči stavebníkovi, ale i jeho právnímu nástupci.⁷² Vlastník pozemku však již neměl nárok na náhradu užitků pozemku, které mu zastavěním pozemku ušly.⁷³

Druhá zákonná odchylka již nebyla předmětem výslovné úpravy ABGB.⁷⁴ Během příprav a projednávání osnovy o změně a doplnění některých ustanovení ABGB, jež od roku 1907

⁶³ ROUČEK, F., in: ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2, (§§ 285 až 530)*. Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, s. 43.

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 05. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1062/2020.

⁶⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 15.1.1924, sp. zn. Rv I 1408/23 (Vážný 3391).

⁶⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 31.10.1923, sp. zn. Rv II 335/23 (Vážný 3110).

⁶⁷ Platná právní úprava tuto situaci řeší institutem přestavku – srov. § 1087 obč. zák.

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2002, sp. zn. 22 Cdo 283/2000.

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 08. 2020, sp. zn. 22 Cdo 947/2020.

⁷⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. 3. 1924, sp. zn. Rv I 1734/23 (Vážný 3632).

Shodně též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 01. 2001, sp. zn. 22 Cdo 352/99.

⁷¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 14. 2. 1930, sp. zn. Rv I 960/29 (Vážný 9649).

⁷² ROUČEK, F., in: ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., *Komentář*, Díl 2, s. 452.

⁷³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ve Vídni ze dne 15. 4. 1868, čís. 2235 Gl. Ung. 3034.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 01. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99.

připravovalo ministerstvo spravedlnosti a kterou se zabýval subkomitét pod vedením Josefa Scheye⁷⁵, došlo v roce 1912 k osamostatnění právní úpravy institutu práva stavby⁷⁶ zákonem č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu (dále též jen „ZoPS 1912“).⁷⁷

1.4. Právo stavby podle zákona č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu

Přijetí ZoPS 1912 vyvolávalo z počátku rozporuplné pocity, jelikož v jeho textaci byly spatřovány znaky feudálního děleného vlastnictví i přesto, že to zjevně nebyl zákonodárcův úmysl.⁷⁸ Názor, že úprava práva stavby podle ZoPS 1912 v českém právním řádu zakotvila prvky feudálního vlastnictví, však byl doktrínou postupně opuštěn.⁷⁹

ZoPS 1912 stanovil právo stavby jako věcné právo, které je zcizitelným a děditelným právem stavebníka mít stavbu na povrchu či pod povrchem pozemku ve vlastnictví jiné osoby. Právo stavby bylo převoditelné na jinou osobu, a to jak za života stavebníka (např. na základě kupní, směnné či darovací smlouvy), tak pořízením stavebníka pro případ smrti. Právo stavby bylo pojímáno jako věcné právo k věci cizí *sui generis*, které je svojí povahou odlišné od jiných věcných práv k věci cizí tím, že umožňuje změnit podstatu nemovité věci, kterou zatěžuje. Zatěžovalo-li totiž právo stavby nezastavěný pozemek, vznikalo stavebníkovi nejen oprávnění postavit na něm stavbu, ale takovou stavbu nadále mít a disponovat s ní jako se svou vlastní. V případě, že pozemek už byl zastavěn (§ 6 odst. 1 ZoPS 1912), vzniklo stavebníkovi oprávnění tuto stavbu mít a nakládat s ní jako by byl jejím vlastníkem.

V obou případech platilo, že stavba postavená na povinném pozemku není jeho součástí, resp. jeho součástí přestává být. Stavba naopak byla samostatnou věcí odlišnou od práva stavby i od pozemku, na němž stála nebo byla následně vystavěna.⁸⁰ ZoPS 1912 přiznával takové

⁷⁵ KRČMÁŘ, J., Právo občanské I., s. 29 – 30.

⁷⁶ SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993, s. 22.

⁷⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 07. 1998, sp. zn. 1 Odon 111/97, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 06. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3208/2011.

⁷⁸ SVOBODA, E. Nové právo k povrchu. *Právník*. 1913, roč. 52, s. 113. Shodně např. SÝKORA, V., NOŽIČKA, J. *Stavební právo podle zákona č. 86 říš. zák. z r. 1912 a stavební zákony vyvlastňovací*. Praha: Linhart, 1937, s. 17.

⁷⁹ SEDLÁČEK, J. *Vlastnické právo: komentář k §§ 353-446 všeob. obč. zák. se zřetelem ku právu na Slovensku a Podkarpatské Rusi platnému*. V Praze: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 52.

⁸⁰ Jak se výslovně podává z důvodové zprávy k § 6 zákona č. 86/1912 ř.z.: „*Budova jest tedy samostatná věc, odlišná právě tak od práva stavebního, na základě jehož trvá, jako od pozemku, na němž stojí*“. Stov. též SVOBODA, E., Nové právo k povrchu, s. 117.

stavbě povahu nemovité věci, která byla příslušenstvím práva stavby (§ 6 odst. 1 ZoPS 1912, a shodně § 298 ABGB⁸¹).

Právo stavby mohlo být zřízeno nejen k pozemku, na němž měla být postavena či již existovala stavba, ale také k ostatním částem (téhož) pozemku, které zastavěny nebudou, bude-li to prospěšné k užívání stavby. Lze se však domnívat, že bylo možné rozšířit právo stavby i na další sousední pozemky (popř. jejich části).⁸²

Stavbou podle ZoPS 1912 nebyla jen budova či dům, ale jakékoliv stavební dílo bez ohledu na jeho účel, tedy např. i most, tunel, sklep⁸³, hrobka či trať dráhy.⁸⁴ Vzhledem k tomu, že ZoPS 1912 sledoval především plnění sociálních účelů, byly zamýšlenými stavbami zejména rodinné domky stavěné bez nutnosti zakoupení stavebního pozemku.

Právo stavby nebylo možné omezit jen na část stavby, např. na jednotlivé poschodí (§ 1 odst. 3 ZoPS 1912). Přestože právo stavby zatěžovalo vždy celý pozemek, nebylo vyloučeno jeho zřízení pouze k části pozemku. V takovém případě však bylo nezbytné nejprve dotyčnou část oddělit a zapsat ji do pozemkových knih pod novou vložkou jako samostatný pozemek.⁸⁵

Působnost ZoPS 1912 byla podle ust. § 2 věty první omezena z hlediska pozemků, které mohly být právem stavby zatíženy. Bez dalšího mohlo být právo stavby zřízeno na pozemcích státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu. Pouze na základě předchozího rozhodnutí politického zemského úřadu v případě, že byl osvědčen veřejný zájem na zřízení práva stavby, mohl být zatížen též pozemek ve vlastnictví kostelů, obrocí, církevních ústavů, společenství, obecně prospěšných⁸⁶ ústavů či sdružení. Bez tohoto souhlasného rozhodnutí, které bylo povinnou přílohou návrhu na vklad práva stavby do pozemkových knih, nebyl vznik práva stavby možný a návrh na vklad byl zamítnut. Důvodem tohoto omezení byl již zmiňovaný sociální účel sledovaný v ZoPS 1912⁸⁷, totiž zmírnění panující bytové nouze a snaha o rozvoj stavebního ruchu. Toto omezení se však uplatnilo pouze k okamžiku zřízení práva stavby. Následné převedení či přechod zatíženého pozemku do vlastnictví subjektu, který nebyl

⁸¹ TILSCH, E. *Občanské právo: část všeobecná*. Praha: Wolters Kluwer, 2012, s. 144.

⁸² KASANDA, V. Právo ke stavbě. *Právník*, 1913, roč. 52, s. 703 – 704.

⁸³ Ve vztahu ke sklepu však opačně in: SÝKORA, V., NOŽIČKA, J., *Stavební právo*, s. 22 - 23.

⁸⁴ KASANDA, V., *Právo ke stavbě*, s. 702. Shodně -HARTING, R., HORÁK, O., SPÁČIL, J., ed., *Soustava*, s. 177.

⁸⁵ MAYR-HARTING, R., *Soustava*, s. 178. Shodně SÝKORA, V., NOŽIČKA, J., *Stavební právo*, s. 30 – 31.

⁸⁶ Výraz „obecně prospěšné“ bylo možno vykládat v širokém slova smyslu, tedy ve spojení se subjekty sledujícími naplnění rozličných účelů obecného dobra. Zvláštní důraz byl kladen na subjekty, které vykonávaly činnost směřující ke zlepšení bytové situace. Srov. KASANDA, V., *Právo ke stavbě*, s. 708.

⁸⁷ SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie: k šedesátým narozeninám prof. Dr. E. Svobody*. Praha: Melantrich, 1939, s. 97.

stanoven v ust. § 2 ZoPS 1912, nemělo vliv na trvání či platnost práva stavby.⁸⁸ Současně platilo, že oprávněným z práva stavby mohl být kdokoliv.⁸⁹

Jak bylo výše uvedeno, právo stavby bylo podle § 6 odst. 1 ZoPS 1912 označeno za věc hlavní a stavba postavená či existující v jeho režimu za její příslušenství. Stavebník byl z hlediska obsahu svých oprávnění z práva stavby po dobu jeho trvání vlastníkem stavby (§ 6 odst. 2 ve spojení s § 9 odst. 1 věta první ZoPS 1912).⁹⁰ Stavebník tudíž mohl stavbu nebo její části pronajmout a brát z práva stavby veškeré užitky. Stejně tak mohl stavbu zbořit, znovu ji vystavět či změnit, nebylo-li mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku výslovně sjednáno jinak.

Ohledně zatíženého pozemku platilo dispozitivní ust. § 6 odst. 2 ZoPS 1912, podle něhož měl stavebník k pozemku, nebylo-li sjednáno jinak, právo poživatele. Toto právo stavebníka však bylo doktrínou vzhledem ke smyslu a hospodářskému účelu práva stavby chápáno širěji. Důvodem bylo, že stavebník byl oprávněn zatížený pozemek i vydláždít, části tohoto pozemku přeměnit ve skladiště, zahradu či např. hřiště, osázet jej keři, stromy či jinými rostlinami, anebo na takovém pozemku postavit vodní nádrž. Obdobně mohl stavebník položit v pozemku plynovod, vodovod či elektrovod⁹¹, popř. rozšířit stavbu na nezastavěnou část pozemku. Stavebník měl dále právo brát z pozemku veškeré plody a užitky. Jelikož však stromy, keře či jiné rostliny nacházející se na pozemku zůstávaly ve vlastnictví vlastníka pozemku, stával se stavebník vlastníkem přirozených plodů a užitků z nich teprve okamžikem oddělení plodů z plodonosných věcí. ZoPS 1912 však neupravoval povinnost stavebníka udržovat zatížený pozemek v určitém stavu.

Vlastník pozemku nepřestával být zatížením pozemku právem stavby jeho vlastníkem. Po dobu trvání práva stavby ovšem platilo, že právní panství vlastníka pozemku je omezeno a výkon jeho vlastnického práva je dočasně omezen v rozsahu zřízeného práva stavby. Nebylo-li to v rozporu s účelem práva stavby, byl vlastník pozemku oprávněn se zatíženým pozemkem volně nakládat. Vlastník proto mohl svůj pozemek zatížit právem v pořadí za právem stavby, darovat jej, prodat či směniti. To vše pouze s právem stavby na něm váznoucím. Vlastník však nemohl svůj pozemek po dobu trvání práva stavby užívat způsobem, kterým by zasahoval do výkonu stavebníkových oprávnění.

⁸⁸ KASANDA, V. *Právo ke stavbě dle zákona ze 26. dubna 1912 č. 86 Ř.Z. v pořádku systematickém*. Praha: Nákladem vlastním, 1914, s. 18 – 19.

⁸⁹ HARTMANN, A. *Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon*. 2. dopl. vyd. Praha: Československý Kompas, 1934, s. 94.

⁹⁰ SVOBODA, E., *Výbor prací*, s. 119. Shodně KASANDA, V., *Právo ke stavbě*, s. 705.

⁹¹ KASANDA, V., *Právo ke stavbě*, s. 704.

Ust. § 3 odst. 1 ZoPS 1912 omezovalo trvání práva stavby minimální dobou 30 let a maximální dobou 80 let. Právo stavby tak bylo považováno za dočasný institut, po jehož zániku stavba přestala být příslušenstvím práva stavby a přirostla k pozemku, na němž byla postavena (tedy stala se jeho součástí).⁹² Určení doby trvání práva stavby odpovídalo vůli stavebníka a vlastníka pozemku, nicméně přesně vymezená doba trvání (v zákonném limitu, od něhož se strany nemohly odchýlit⁹³) byla povinnou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby. Byla-li sjednána doba trvání přesahující 80 let, považovalo se právo stavby za zřízené právě na dobu 80 let.⁹⁴ Doba trvání práva stavby začínala dnem, kdy knihovnickému soudu došel návrh na vklad práva stavby do pozemkových knih. Doba trvání práva stavby mohla být prodloužena dohodou stran. V úvahu přicházelo též obnovení práva stavby.

Právo stavby vznikalo konstitutivním⁹⁵ zápisem do pozemkových knih. Zde mělo právo stavby samostatnou knihovní vložku⁹⁶ jako břemeno, resp. závada zatíženého pozemku (§ 5 odst. 1 ZoPS 1912).

Ačkoliv lze mít za to, že právo stavby bylo obvykle zřizováno úplatně (§ 3 odst. 2 ZoPS 1912), úplata nebyla jeho obligatorním znakem. Bylo tudíž přípustné zřídit právo stavby i bezúplatně. Byla-li úplata sjednána ve formě opakujícího se plnění, užívalo se pro ni označení stavební činže. Úplata mohla být sjednána také jako jednorázová platba. Vlastník pozemku mohl smluvně zajistit řádné placení stavební činže tzv. propadnou klauzulí, tedy možností zrušit právo stavby v případě stavebníkova prodlení s platbou trvajícím nejméně dva po sobě jdoucí roky. Bylo též nepřípustné, aby byla výše stavební činže odvozována od nejistých budoucích událostí (včetně dočasně platné úrokové míry).⁹⁷ Vyloučena však nebyla možnost změny výše stavební činže podle pevných, předem určitelných a ciferně vyjádřených lhůt či sazeb.⁹⁸

K zániku práva stavby došlo jeho vzdáním se ze strany stavebníka, uplynutím sjednané doby trvání, splynutím práv a povinností stavebníka a vlastníka pozemku v rukou jediné osoby, aplikací propadné klauzule podle § 4 odst. 2 ZoPS 1912, vyvlastněním práva stavby či zkázou zatíženého pozemku.⁹⁹ V úvahu připadal též předčasný zánik práva stavby výpovědí smlouvy

⁹² DNISTRAJANSKYJ, S. *Základy moderního práva soukromého*. V Praze: nákladem České akademie věd a umění, 1928. s. 317. Shodně též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 02. 2004, sp. zn. 28 Cdo 672/2003.

⁹³ KASANDA, V., *Právo ke stavbě*, s. 703.

⁹⁴ SÝKORA, V., NOŽIČKA, J., *Stavební právo*, s. 28.

⁹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 07. 1998, sp. zn. 1 Odon 111/97, či KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II. Práva věcná*. Reprint vydání z roku 1946. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 280.

⁹⁶ KRČMÁŘ, J., *Právo knihovní*. Praha: Všeherd, 1920, s. 4.

⁹⁷ SÝKORA, V., NOŽIČKA, J., *Stavební právo*, s. 29.

⁹⁸ V tomto ohledu lze pozorovat, že obdobné pravidlo obsahuje též platná právní úprava – srov. § 1247 obč. zák.

⁹⁹ SÝKORA, V., NOŽIČKA, J., *Stavební právo*, s. 45.

o zřízení práva stavby, ovšem jen za předpokladu, že tato možnost byla smluvně sjednána a současně bylo právo stavby zřízeno na nejkratší či naopak nejdelší dobu trvání podle ZoPS 1912.¹⁰⁰

Zaniklo-li právo stavby uplynutím sjednané doby trvání, vyvlastněním, propadnutím či výpovědí, zanikla též věcná práva zatěžující právo stavby.¹⁰¹ V ostatních případech zániku práva stavby zůstala tato věcná práva nedotčena a výmaz práva stavby po jeho zániku mohl být povolen v souladu s ust. § 8 ZoPS 1912 teprve na základě souhlasu osob oprávněných ze závislých věcných práv k věci cizí. Pokud tyto osoby souhlas neudělily, došlo k výmazu práva stavby s dodatkem, že právní účinky jeho výmazu nastanou vůči osobám oprávněným z dotyčných věcných práv teprve okamžikem jejich výmazu. Subjektem souvisejících práv a povinností byl např. vlastník pozemku, který nabyl stavbu poté, co právo stavby ve vztahu ke stavebníkovi zaniklo.

Nebylo-li mezi subjekty práva stavby sjednáno jinak, náležela stavebníkovi při zániku práva stavby náhrada ve výši jedné čtvrtiny hodnoty, kterou měla stavba ke dni zániku práva stavby. Bylo-li právo stavby zatíženo zástavním právem, došlo při zániku práva stavby k sukcesi zástavy a zástavní právo přešlo na náhradu za stavbu, byla-li poskytována (§ 9 odst. 2 a § 10 ZoPS 1912).

1.5. Právo stavby podle zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Ještě v době účinnosti o.z.o. byl ZoPS 1912 zrušen a nahrazen zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby (dále též jen „ZoPS 1947“), který nabyl účinnosti dne 10. 7. 1947. Nový zákon byl přijímán v politicky neklidné době po druhé světové válce a důvodem jeho přijetí byla opět podpora výstavby, snaha o efektivní využití stavebních pozemků a úsilí zabránit pozemkovým spekulacím. Právo stavby mělo být znovu nástrojem bytové politiky státu ve prospěch osob, které neměly dostatek prostředků k zajištění přiměřeného bydlení jiným způsobem.¹⁰² Znění ZoPS 1947 bylo částečně převzato nejen z textu ZoPS 1912¹⁰³, ale dále téměř doslovně

¹⁰⁰ MAYR-HARTING, R., *Soustava*, s. 178 - 179.

¹⁰¹ HARTMANN, A., *Obecný knihovní zákon*, s. 100.

¹⁰² LUBY, Š. Právo stavby. *Právní obzor*. 1947, roč. 30, č. 9, s. 267. Shodně též LUBY, Š., BLAHO, P., LAZAR, J., RYBÁRIK, K., VRZGULOVÁ, K. *Výber z diela a myšlienok*. Bratislava: Iura Edition, 1998, s. 459.

¹⁰³ ŠPOKOVÁ, E. Právo stavby. *Ad Notam*. 2001, roč. 7, č. 2, s. 39.

vycházelo i z ust. § 241 až 259 a čl. XXXVIII až XLIII uvozovacích a prováděcích předpisů Vládního návrhu československého občanského zákoníku z roku 1937.

Ust. § 1 ZoPS 1947 stanovilo, že právo stavby je právem věcným. Jelikož mohl být pozemek zatížen pouze právem stavby svědčícím osobě odlišné od vlastníka pozemku, bylo právo stavby věcným právem k věci cizí¹⁰⁴, které bylo zcizitelné, zatížitelné a děditelné.¹⁰⁵ Obsahem stavebníkovy oprávnění byla možnost mít na povrchu či pod povrchem zatíženého pozemku stavbu. ZoPS 1947 nestanovil přípustný účel stavby, tudíž na zatíženém pozemku mohlo být postaveno (či na základě práva stavby existovat) vše, co bylo stavbou v obecném smyslu. Naopak, stavbou nemohly být např. povrchové úpravy pozemku.

Dnem vzniku práva stavby se již existující stavba oddělila od pozemku, jehož byla součástí v souladu se superficiální zásadou (§ 297, resp. § 295 o.z.o.), stala se součástí práva stavby a nadále nebyla samostatnou věcí.¹⁰⁶ Právo stavby bylo tedy možné zřídit také k již zastavěnému pozemku. ZoPS 1947 neukládal stavebníkovi povinnost stavbu na zatíženém pozemku postavit. Taková povinnost, včetně vymezení lhůty k výstavbě stavby, však mohla být sjednána. Nesplnění této povinnosti však nemohlo způsobit zánik práva stavby, jelikož by se jednalo o případ nepřipustné rozvazovací podmínky. Ujednání jiné sankce, např. smluvní pokuty, naopak vyloučeno nebylo.

Právo stavby bylo zákonem prohlášeno za nemovitou věc (§ 3 věta první ZoPS 1947) a shodně jako stavba sama podléhalo ustanovením právních předpisů o nemovitých věcech. Stavba postavená na základě práva stavby tvořila s právem stavby jednotný celek, nemohla být samostatným předmětem práv a povinností a sdílela právní osud práva stavby. Jako věc nemovitá se právo stavby zapisovalo do pozemkové knihy coby závada zatíženého pozemku (§ 4 a 22 ZoPS 1947). Tento zápis byl proveden jednak do samostatné knihovni vložky práva stavby, jednak do vložky zatíženého pozemku jako právo z hlediska pořadí zápisu na prvním místě. Ve vztahu k zatíženému pozemku nemohla právo stavby v pořadí předcházet jiná práva či závady, která se přičila účelu práva stavby. Bylo-li tomu tak, právo stavby nemohlo vzniknout (§ 4, § 24 a 25 ZoPS 1947), jelikož nemohlo být zapsáno do doby, než budou taková

¹⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3947/2016.

¹⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 01. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99.

¹⁰⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 06. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3208/2011.

práva či závady odstraněny. Bez ohledu na zřizovací titul¹⁰⁷ byl pro vznik práva stavby rozhodný jeho (konstitutivní)¹⁰⁸ zápis do pozemkové knihy do vložky zatíženého pozemku.

Na rozdíl od právní úpravy ZoPS 1912 neomezoval ZoPS 1947 okruh vlastníků pozemků oprávněných zřídít právo stavby. Jakýkoliv vlastník tak mohl svůj pozemek zatížit právem stavby.¹⁰⁹

Právo stavby mohlo být zřízeno jen jako právo dočasné, aniž však byla stanovena minimální nebo maximální doba trvání (§ 5 ZoPS 1947). Jediným omezením byla seznatelnost posledního dne doby trvání práva stavby ze zápisu v pozemkových knihách. Bylo rovněž možné dobu trvání práva stavby prodloužit (§ 8 ZoPS 1947), ovšem poslední den nové doby trvání musel být uveden v knihovním zápise. Byl-li pozemek zatížen věcnými právy ve prospěch třetích osob zapsanými v pořadí za právem stavby, mohlo k prodloužení doby trvání práva stavby dojít jen se souhlasem těchto osob.

Ke stavbě postavené na základě práva stavby měl stavebník práva jako vlastník. Mohl stavbu zatížit věcným či obligačním právem, směl ji zbořit a znovu vystavět podle původně sjednaných podmínek, opravit ji či pronajmout. Stavebník též ze svého nesl náklady na udržování stavby. K pozemku zatíženému právem stavby měl stavebník právo jako uživatel. Vlastník pozemku neztrácel zatížením pozemku právem stavby své vlastnické právo, nicméně v jeho výkonu byl po dobu trvání práva stavby omezen. I přesto mohl vlastník svůj pozemek zcizit nebo zatížit právem v pořadí za právem stavby (např. zástavním právem). Vlastník směl rovněž s pozemkem fakticky disponovat způsobem, kterým stavebníka neomezoval ve výkonu jeho oprávnění.

Stavebník byl povinen platit vlastníku pozemku úplatu za právo stavby, nebylo-li sjednáno, že se právo stavby zřizuje bezúplatně (§ 6 ZoPS 1947). Úplata mohla být určena jednak jako jednorázové plnění, jednak v podobě opakujících se dávek (jako tzv. stavební plat). V případě opakovaného plnění bylo možné sjednat, aby taková úplata zatěžovala právo stavby jako reálné břemeno.

¹⁰⁷ Smlouva, právní jednání (pořízení) pro případ smrti, soudní nebo úřední rozhodnutí.

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 01. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99.

¹⁰⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. Praktický komentář, s. 80. Shodně např. ELIÁŠ, J., *Některé problémy*, s. 31.

Pokud zde nebylo jiné dohody, měl vlastník pozemku zákonné předkupní právo k právu stavby, kterému odpovídalo předkupní právo stavebníka k zatíženému pozemku (§ 14 ZoPS 1947).

K zániku práva stavby došlo zejména uplynutím sjednané doby trvání. V takovém případě byl jeho výmaz z pozemkových knih proveden na žádost stavebníka (§ 26 ZoPS 1947). Stavebník se mohl dále práva stavby zřici (§ 9 ZoPS 1947), čímž došlo k zániku práva stavby, ledaže vlastník pozemku na základě listin prokazujících tuto skutečnost převedl právo stavby na zbývající dobu trvání na sebe, anebo na třetí osobu. Při předčasném zániku práva stavby bylo možné vymazat je z pozemkových knih jen se souhlasem osoby oprávněné z věcného práva zatěžujícího právo stavby. Nebyl-li tento souhlas udělen, došlo k výmazu práva stavby s omezením, že právní následky výmazu nastanou vůči těmto věcným právům teprve výmazem těchto práv (§ 8 ZoPS 1912). Důvodem této úpravy byla ochrana osob oprávněných z věcných práv zatěžujících právo stavby, které právo stavby zatížily za účelem uspokojení svých pohledávek. V uvedeném případě nastoupil vlastník pozemku vůči oprávněným třetím osobám namísto dosavadního stavebníka. Po zániku práva stavby uplynutím sjednané doby stavba přestala být součástí práva stavby a stala se součástí zastavěného pozemku¹¹⁰ za náhradu ve výši jedné poloviny hodnoty stavby v okamžiku přechodu práva, nebylo-li sjednáno jinak (§ 16 a 17 ZoPS 1947). Byla-li náhrada za stavbu poskytnuta, byla tato náhrada po zániku práva stavby postižena zástavními a jinými právy, která do té doby zatěžovala právo stavby. Pokud náhrada stavebníkovi poskytnuta nebyla, uvedená práva *ex lege* zanikla bez náhrady.

1.6. Právo stavby podle zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. (dále jen „OZ 1950“), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1951, představoval jeden z klíčových výsledků tzv. právnícké dvouletky, jejímž cílem byla přestavba českého právního řádu.¹¹¹ Přijetím tohoto obč. zákoníku u nás došlo k ukončení téměř 150 let trvající platnosti ABGB (o.z.o.), který byl v této době považován za zastaralý. Především ale nemohl odrážet myšlenky nově nastoupeného politického směru.¹¹² S účinností OZ 1950 došlo ke sjednocení občanskoprávní úpravy na celém území Československé

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 01. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99.

¹¹¹ BLAŽKE, J. O zásadách nového občanského práva. *Právník*. 1951, roč. 90, č. 1, s. 11.

¹¹² DVOŘÁK, J., in: MALÝ, K., SOUKUP, L. *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989: sborník příspěvků*. Praha: Karolinum, 2004, s. 472 – 473.

republiky, čímž byl ve vztahu ke Slovensku odstraněn právní dualismus. Předpokladem dosažení záměrů nové právní úpravy bylo odstranění řady institutů a principů tradičního soukromého práva a „oproštění se od tradic kontinentální civilistiky založené na římském právu.“¹¹³

Právo stavby nebylo ode dne účinnosti OZ 1950 zakotveno zvláštním právním předpisem, ale jeho úprava se stala součástí OZ 1950 (§ 160 an. OZ 1950).

Významný dopad do oblasti věcných práv a institutu akcese stavby k pozemku mělo opuštění zásady *superficies solo cedit* (§ 25 věta druhá OZ 1950).¹¹⁴ Tento krok byl politicky ospravedlňován tvrzením, že přirůstání stavby k pozemku by bránilo postupu programové kolektivizace, rozvoji JZD a zemědělské politiky¹¹⁵, a že by účinek této zásady představoval nepřipustnou výhodu pro soukromé vlastníky. Proto se od 1. 1. 1951 stavby trvalého charakteru nestávaly součástí pozemku.¹¹⁶ Byla-li stavba postavena na pozemku, nepřirostla k němu, nýbrž byla od počátku vlastnictvím toho, kdo ji vystavěl.

Ust. § 155 OZ 1950 ovšem připouštělo, že vlastníkem stavby může být za podmínek stanovených § 158 a 159 OZ 1950 osoba odlišná od vlastníka pozemku.¹¹⁷ Jednalo se o případy, kdy stavebníkovi svědčilo oprávnění stavět na cizím pozemku na základě práva stavby. Ovšem ani postavení stavby na cizím pozemku beze splnění podmínek § 159 OZ 1950, tedy bez oprávnění stavebníka z práva stavby, nemělo za následek, že se stavba stala součástí pozemku a stavebník se stal vlastníkem zastavěného pozemku.¹¹⁸ V uvedeném případě nemohlo vzniknout oddělené vlastnictví stavby a pozemku a stavba byla považována za neoprávněnou. Vzhledem k chybějícímu zákonnému řešení situace, kdy by pozemek zastavěn bez oprávnění stavebníka z práva stavby, byla pro takové případy judikatorně dovozena analogická aplikace ust. § 125 an. OZ 1950 upravující nabytí vlastnictví zpracováním cizí věci.¹¹⁹ V tomto případě bylo upřednostňováno uvedení neoprávněně zastavěného pozemku do původního stavu. Nebylo-li to možné, zejména bránila-li tomu povaha zastavěného pozemku či obecný zájem, stával se vlastníkem pozemku ten, jehož podíl na zastavěném pozemku oceněný v penězích byl největší. Pokud takový podíl nebylo možné určit či takovému řešení bránil obecný zájem, určil

¹¹³ BĚLOVSKÝ, P., in: KUKLÍK, J., ADAMOVIČ, K., BĚLOVSKÝ, P., et al. *Dějiny československého práva 1945-1989*. Praha: Auditorium, 2011, s. 335 a 342.

¹¹⁴ LUBY, Š. Vlastnictví bytov v práve rozličných společenských formácií. *Právní obzor*. 1964, roč. 47, č. 6, s. 337.

¹¹⁵ ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, roč., 15, č. 4, s. 124.

¹¹⁶ Součástí pozemku se dále nestávaly ani jiné předměty práv a povinností (např. plody či užitky pozemku).

¹¹⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3894/2017.

¹¹⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 08. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3561/2014.

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 08. 2003, sp. zn. 22 Cdo 469/2003.

vlastníka zastavěného pozemku soud (§ 126 odst. 2 OZ 1950). Zákon dále kladl důraz na dobrou víru zpracovatele (§ 125 OZ 1950). Stavebník se tudíž nestal ve všech případech vlastníkem neoprávněně zastavěného pozemku, jelikož by došlo ke zvýhodnění neoprávněného stavebníka oproti stavebníkovi oprávněnému, který by nabyl vlastnické právo jen ke stavbě. Pokud však stavebníkovi svědčilo oprávnění z práva stavby postavit stavbu na cizím pozemku, vznikl tím natrvalo rozdíl ve vlastnictví stavby a pozemku.¹²⁰

Jelikož zákon nestanovil účel stavby (§ 160 OZ 1950), mohlo být na základě práva stavby vystavěno jakékoliv stavební dílo (rodinný dům či další typově nevymezené stavby, např. stodola). Právní úprava neomezovala možnost zřízení práva stavby pouze na část stavby, bylo je tudíž možné omezit i jen na část budovy (např. na její poschodí). Dále platilo, že po dobu trvání práva stavby sledovala stavba osud práva stavby.

Ust. § 160 věty první OZ 1950 zakotvilo tři tituly vzniku práva stavby: zákon, úřední výrok a smlouvu. V případě, že bylo právo stavby zřízeno smlouvou, vyžadovalo se uzavření písemné smlouvy mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku za současného přivolení výkonného orgánu okresního národního výboru. Právo stavby vzniklo udělením tohoto přivolení. Účelem této úpravy bylo zabránit volnému zřizování práva stavby, aniž by mohly orgány veřejné moci ověřit, zdali je právo stavby slučitelné se zájmy státu, resp. obce, a zdali se nepřiči tzv. obecnému zájmu.¹²¹

Bez ohledu na právní důvod svého vzniku se právo stavby zapisovalo do pozemkové či železniční knihy jako závada zatíženého pozemku a dále se pro ně zřizovala i samostatná knihovní vložka.¹²² V souladu s ust. § 111 odst. 1 OZ 1950, které zakotvilo konsenzuální princip převodu vlastnického práva, vzniklo právo stavby již účinností zřizovacího titulu. Následná intabulace práva stavby měla pouze deklaratorní účinky.

Právo stavby mohlo být zřízeno jak za úplatu, tak bezúplatně (§ 163 OZ 1950). Úplata mohla být sjednána jako jednorázová nebo v podobě opakujících se plnění. Bylo však zapovězeno učinit výši a splatnost těchto plnění závislé na nejistých budoucích skutečnostech.

Právní úprava OZ 1950 zrušila dočasnost práva stavby. Bylo proto dovozeno, že právo stavby může být podle OZ 1950 zřízeno i jako časově neomezené. Nebylo však vyloučeno, aby byla doba jeho trvání omezena na určitou dobu, nebo aby bylo právo stavby zřízeno na dobu

¹²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 398/96 (R 26/2001 civ.).

¹²¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. září 1953, sp. zn. Cz 236/53.

¹²² NOVOHRADSKÝ, V., Opustenie zásady, s. 350 – 351.

neurčitou s možností smlouvu vypovědět. Stavba postavená na základě práva stavby ani po jeho zániku nepřecházela do vlastnictví vlastníka pozemku (§ 25 věta druhá OZ 1950).

I přes chybějící výslovné ustanovení bylo dovozováno, že k zatíženému pozemku měl stavebník práva jako poživatel, nebylo-li zde jiného ujednání. Jinak platilo, že vlastník pozemku i stavebník mají vykonávat svá oprávnění v míře přiměřené poměrům (§ 156 OZ 1950).

Právo stavby zaniklo podle OZ 1950 ze stejných důvodů jako jiná věcná práva. V úvahu přicházelo jeho zřeknutí se ze strany stavebníka, uplynutí doby trvání práva stavby, výpověď (byla-li taková možnost sjednána), splnutí práv a povinností vlastníka pozemku a stavebníka v rukou jediné osoby, či vyvlastnění. V případě vyvlastnění práva stavby, uplynutí doby jeho trvání nebo výpovědi došlo se zánikem práva stavby též k zániku práv třetích osob zatěžujících právo stavby. V případě, že právo stavby zaniklo z jiného důvodu, nebyla práva třetích osob dotčena.¹²³

Přechodným ustanovením § 564 OZ 1950 bylo stanoveno, že práva a povinnosti subjektů práva stavby založené před 1. 1. 1951 zůstávají nedotčeny a nadále se řídí již zrušeným právním předpisem, podle kterého byly zřízeny. Bylo-li tudíž za účinnosti ABGB (o.z.o.) právo stavby platně zřízeno, respektoval je OZ 1950 jako případ odděleného vlastnictví pozemku a stavby.

1.7. Práva a povinnosti k pozemkům podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Československá ústava z roku 1960 prohlašovala v rozporu se skutečností, že se v Československu podařilo vybudovat socialismus, čemuž bylo třeba přizpůsobit celý právní řád. Proto bylo překročeno k přípravám rekodifikace československého soukromého práva.¹²⁴ Výsledkem bylo přijetí občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 4. 1964 (dále též jen „OZ 1964“). Příznačná pro něj byla ideologická a deklaratorní povaha řady norem, jejich kogentní povaha i deformace tradičních římskoprávních a kontinentálních prvků soukromého práva. Obdobně jako v případě OZ 1950, též OZ 1964 v ust. § 120 odst. 2 výslovně odmítl zásadu *superficies solo cedit*.¹²⁵ Platilo tudíž, že stavba je samostatnou věcí. Judikatura dále dovodila, že v případě, kdy stavbu nelze fakticky ani hospodářsky oddělit od pozemku, na

¹²³ NOVOHRADSKÝ, V., *Opustenie zásady*, s. 351 – 352.

¹²⁴ DVORÁK, J., in: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. *Občanské právo hmotné. 1. 5.*, jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 62.

¹²⁵ KNAPP, V. *Poslední dějství národního majetku. Právník*. 1993, roč. 132, č. 6, s. 457. Shodně též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 09. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2344/2004.

němž je zřízena, je stavba jeho součástí a tvoří s ním jednu věc.¹²⁶ Vždy však bylo nutné přihlížet ke konkrétním okolnostem věci.¹²⁷

V textu OZ 1964 ovšem chyběla právní úprava práva stavby. Tato absence byla odůvodněna tím, že institut práva stavby ztrácel v podmínkách socialistického ekonomicko-spoločenského zřízení své opodstatnění. OZ 1964 se tak o právu stavby zmiňoval pouze ve svých přechodných a zrušovacích ustanoveních a do jisté míry je chránil v případě, že práva a povinnosti subjektů práva stavby vznikly před jeho účinností.¹²⁸ Podle § 498 OZ 1964 (§ 854 OZ 1964 ve znění účinném od 1. 1. 1992), zakotvujícího nepravou zpětnou působnost, platilo, že i po nabytí účinnosti OZ 1964 zůstalo v platnosti právo stavby, pokud vzniklo v souladu se ZoPS 1912, ZoPS 1947 či OZ 1950. Účinností OZ 1964 trvajících právo stavby nezaniklo a práva a povinnosti z něj plynoucí zůstaly zachovány. Práva stavby i vzájemná práva a povinnosti jeho subjektů, které vznikly před nabytím účinnosti OZ 1964, byly posuzovány podle dosavadních předpisů. Práva a povinnosti subjektů práva stavby, k jejichž vzniku došlo po nabytí účinnosti OZ 1964, se naproti tomu řídily podle OZ 1964.¹²⁹

Právo stavby trvajících ke dni účinnosti OZ 1964 nadále trvalo po dobu, na kterou bylo zřízeno. Nebylo tedy možné v tomto případě hovořit o jeho zákonné transformaci na právo osobního užívání na základě analogie § 496 OZ 1964 (resp. § 853 OZ 1964 ve znění účinném od 1. 1. 1992).¹³⁰ Po nabytí účinnosti novely č. 509/1991 Sb., kterou došlo k zásadním změnám a doplnění OZ 1964, nebylo možné uvažovat ani o přeměně práva stavby na právo vlastnické.¹³¹ Jelikož OZ 1964 neobsahoval výslovnou úpravu práva stavby, bylo judikaturou dovozeno, že platnost OZ 1964 nemá vliv na práva a povinnosti subjektů práva stavby, které vznikly a trvaly podle starších právních úprav.¹³²

Vlastnictví pozemků bylo po přijetí OZ 1964 i nadále ideologicky prezentováno jako zásadní téma, bez ohledu na to, že tento zákoník právo stavby neupravil. Naopak, v OZ 1964 byly zakotveny nové právní instituty, jejichž cílem bylo odnaučit zdejší občany potřebě vlastnit nemovitý majetek. Takovým institutem bylo např. osobní užívání pozemků (§ 198 an. OZ 1964

¹²⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 01. 2005, sp. zn. 22 Cdo 165/2004.

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 08. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

¹²⁸ K LAPÁČ, J. Niektoré úvahy de lege ferenda o budúcej úprave Občianskeho zákonníka (osobitná časť). *Právny obzor*. 1975, roč. 58, č. 7, s. 625 – 626.

¹²⁹ Opačně však zřejmě usnesení Ústavního soudu ze dne 25.02.2016, sp. zn. I. ÚS 1897/15 – 1, které nečiní rozdíl v souvislosti se dnem nabytí účinnosti OZ 1964. Naopak dovozuje, že vznik a (veškeré) nároky z práva stavby zřízeného před 1. 4. 1964 se nadále posuzují podle dosavadních předpisů (bod č. 18. odůvodnění).

¹³⁰ Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 02. 2016, sp. zn. I. ÚS 1897/15 – 1, bod č. 19 odůvodnění.

¹³¹ Tamtéž.

¹³² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 17. 9. 1969, sp. zn. 8 Cz 17/69 (R 22/1970 civ.).

ve znění před novelou č. 509/1991 Sb.)¹³³, které představovalo možnost nakládat především s nezastavěnými stavebními pozemky.¹³⁴ Tvrzeným motivem nové restriktivní právní úpravy OZ 1964¹³⁵ byla „negativní zkušenost se starší právní úpravou umožňující při zcizování pozemků ignorovat jejich využití podle územních plánů, odnímání půdy jejímu zemědělskému určení, zkracování půdního fondu či pozemkové spekulace.“¹³⁶

Věcněprávní povaha institutu osobního užívání pozemků vyplývala z jeho časové neomezenosti, děditelnosti či skutečnosti, že nemohlo být jednostranně vypovězeno. Právo osobního užívání pozemků přecházelo na nabyvatele stavby, která byla na zatíženém pozemku v souladu s jeho účelovým určením postavena (§ 218 odst. 1 ve znění před novelou č. 509/1991 Sb.). Obsahem institutu osobního užívání pozemků bylo právo občana vystavět a užívat stavbu nebo zřídit zahrádku na pozemku v socialistickém společenském vlastnictví, který mu byl přenechán rozhodnutím o jeho přidělení. Občan byl oprávněn zastavět pozemek v souladu s některým z taxativně stanovených účelů. Mohl tudíž na pozemku postavit a užívat rodinný domek, rekreační chatu, garáž nebo zřídit zahrádku. Občan rovněž mohl takové stavby dále užívat, pokud již byly na zatíženém pozemku vystavěny, resp. na zahrádce dále hospodařit.¹³⁷ Dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemků měla obligatorně písemnou formu, přičemž k její platnosti a ke vzniku uvedeného práva byla vyžadována (konstitutivní) registrace státním notářstvím.

Vzhledem k tomu, že právo osobního užívání pozemků přecházelo ze zákona spolu s převodem stavby postavené na zatíženém pozemku (srov. výše), byl převod pouze práva osobního užívání pozemků neplatný.¹³⁸ K zániku práva osobního užívání pozemků došlo jen ze zákonem stanovených důvodů, tedy písemnou dohodou stran, anebo rozhodnutím soudu (§ 207, 208 OZ 1964 ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb.).

Podle přechodného ustanovení § 872 odst. 1 OZ 1964 došlo ke dni 1. 1. 1992 k přeměně dosud trvajících práv osobního užívání pozemků na individuální vlastnické právo fyzických osob. V případě, že bylo právo osobního užívání pozemků zřízeno ve prospěch více osob

¹³³ MALÝ, K., MIKEŠ, J. Právo stavby. *Ad Notam*. C.H.Beck, 1998, roč. 4, č. 6, s. 125.

¹³⁴ PLANK, K. Nová úprava disponovania s pozemkami a osobné užívanie pozemkov podľa občianskeho zákonníka. *Právny obzor*. 1964, roč. 47, č. 5, s. 273.

¹³⁵ Úprava § 490 odst. 2 OZ 1964 ve znění do 30. 4. 1990 vyloučila možnost převádět nezastavěné pozemky mezi soukromými vlastníky s výjimkou bezúplatných převodů manželům, příbuzným v řadě přímé či sourozencům.

¹³⁶ PLANK, K., Nová úprava, s. 273.

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1610/2013.

¹³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 03. 2019, sp. zn. 22 Cdo 207/2019, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2712/2006.

společně, staly se tyto osoby podílovými spoluvlastníky pozemku se shodnými podíly (§ 872 odst. 2 a 3 OZ 1964).

2. Právo stavby v platném právu

2.1. Úvod

Přijetím občanského zákoníku¹³⁹ došlo v českém soukromém právu k zásadním proměnám. Tento výsledek mnoho let připravované rekodifikace občanského práva zahrnuje komplexní právní úpravu soukromoprávních práv a povinností. Občanský zákoník zároveň zavedl i mnoho nových, resp. obnovil řadu dříve známých právních institutů a pravidel, které český právní řád do té doby neznal, anebo je v minulém období opustil.¹⁴⁰ Mezi základní východiska nové občanskoprávní úpravy patří návrat k zásadě *superficies solo cedit* (§ 506, § 1083 an. a dále též § 3054 – 3061 obč. zák.)¹⁴¹, podle níž se stavby¹⁴² stanou napříště součástí pozemku, na němž budou vystavěny.

Mezi instituty znovuzavedené do českého právního řádu patří i právo stavby. Právo stavby je upraveno v ust. § 1240-1256 obč. zák. jako věcné právo k věci cizí, *ex lege* stanovené jako nemovitá věc a dočasná výjimka ze superficiální zásady.¹⁴³ Bez tohoto institutu by stavba postavená na cizím pozemku přirostla k dotyčnému pozemku a stala se vlastnictvím jeho vlastníka.

Vzhledem k návaznosti platné právní úpravy práva stavby na její historické předchůdce je i pro současné chápání institutu práva stavby významná též předválečná, resp. poválečná judikatura a doktrína. Neméně důležité jsou také názory rakouské, popř. německé civilistiky jakožto nejvýznamnějších inspiračních zdrojů platné právní úpravy práva stavby.

¹³⁹ Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. nabyt účinnosti dne 1. 1. 2014.

¹⁴⁰ HORÁK, O., Absolutní majetková práva, s. 18.

¹⁴¹ ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001, s. 151. Shodně KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe, s. 15. Obdobně poté rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1503/2020, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 04. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015 (R 103/2018 civ.).

¹⁴² S výjimkou staveb dočasných, liniových staveb či podzemních staveb se samostatným účelovým určením. Srov. TÉGL, P., MELZER, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 4, s. 132.

¹⁴³ ŠTENGLOVÁ, I. *Smlouva o dílo*. V Praze: C.H. Beck, 2018, Beckova edice právní instituty, s. 74.

2.2. Právo stavby v platném právu – obecné otázky

Právo stavby je občanským zákoníkem zakotveno jako zvláštní věcné právo (§ 1240 odst. 1 obč. zák.) svědčící stavebníkovi jako osobě oprávněné z práva stavby. Jeho obsahem je především právo stavebníka postavit či obecně mít stavbu na pozemku jiné osoby, čemuž odpovídají práva a povinnosti vlastníka zatíženého pozemku. Občanský zákoník řadí právo stavby ze systematického hlediska mezi absolutní majetková práva (§ 976 an. obč. zák.), jejichž předmětem je majetek určité osoby. Prostřednictvím těchto práv je jejich subjektům umožněno vykonávat v souladu se zákonem, resp. na základě příslušného právního jednání, bezprostřední právní panství nad jednotlivě určenou věcí bez nutnosti zprostředkování takového výkonu ze strany jiné osoby.¹⁴⁴ Věcná práva představují nejtypičtější druh absolutních majetkových práv.¹⁴⁵

Absolutní majetková práva jsou vystavěna na vzájemně provázaných zásadách vtělených přímo do textu zákona, které se uplatňují výhradně vůči nim. Vzhledem k systematickému zařazení práva stavby do části třetí občanského zákoníku budou tyto zásady platné i pro právo stavby. Prvním z definičních znaků absolutních majetkových práva je jejich působnost *erga omnes* (§ 976 obč. zák.), tedy vůči všem osobám odlišným od osoby oprávněné z těchto práv, ledaže občanský zákoník stanoví výslovně jinak. Dále jde o zákonný *numerus clausus* absolutních majetkových práva (§ 977 obč. zák.) spočívající v tom, že jejich výčet v občanském zákoníku je taxativní a nelze jej právním jednáním rozšiřovat. Tento znak je především projevem ochrany třetích osob. Dalším znakem je kogentní povaha absolutních majetkových práva (§ 978 obč. zák.) znamenající, že od jejich zákonné úpravy je možné odchytil se právním jednáním s účinky vůči třetím osobám pouze tehdy, je-li tak dovoleno zákonem. V opačném případě má odchylka od zákonného textu na základě právního jednání osob účinky pouze vůči subjektům daného právního jednání.¹⁴⁶

Jelikož absolutní majetková práva¹⁴⁷ působí vůči všem, jsou též všechny třetí osoby povinny vůči osobě oprávněné z příslušného absolutního majetkového práva nekonat (*non facere*). Uvedené znamená povinnost třetích osob zdržet se vlastního aktivního jednání ve

¹⁴⁴ ŠVESTKA, J., in: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., et al. *Občanské právo hmotné. Díl třetí, Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 19.

¹⁴⁵ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 1013.

¹⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 08. 2021, sp. zn. 23 Cdo 3320/2020.

¹⁴⁷ Jak již výše uvedeno, právo stavby je řazeno mezi absolutní majetková práva zakotvená v části třetí občanského zákoníku.

vztahu k věci, která je předmětem daného práva, nebo povinnost strpět chování oprávněné osoby v souladu s jejím právem. Tento zákonem stanovený respekt k věcným právům svěřícím oprávněné osobě může tato oprávněná osoba v případě jeho porušení ze strany třetích osob autoritativně vynucovat.

Definičním znakem věcných práv – a shodně i práva stavby – je, že neoddělitelně váznou (tzv. lpí) na věci, tedy společně s danou věcí přecházejí na jejího nabyvatele. Právo stavby jako věcné právo absolutní povahy tak působí vůči pozdějšímu vlastníku právem stavby zatíženého pozemku, tedy vůči právním nástupcům původního povinného. Změna v osobě vlastníka zatížené věci, tedy v případě práva stavby změna vlastníka pozemku, proto nemá bez dalšího vliv na trvání práva stavby. Právo stavby jako nemovitá věc v uvedeném případě nezaniká, nadále trvá jako předmět vlastnictví stavebníka a dojde pouze ke změně povinné osoby (vlastníka pozemku).

Vzhledem k celospolečenskému významu věcných práv je v souvislosti s nimi kladen důraz na princip právní jistoty. Tento princip se v případě věcných práv k nemovitým věcem projevuje tím, že tato věcná práva jsou evidována ve veřejném seznamu a zásadně vznikají (konstitutivním) vkladem do veřejného seznamu. V případě práva stavby se jedná o jeho evidenci v katastru nemovitostí, tedy veřejném seznamu¹⁴⁸ vedeném podle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon [dále jen „KatZ“; srov. § 3 odst. 1 písm. f) KatZ, a dále § 1243 obč. zák.].¹⁴⁹

Právo stavby představuje též zákonem stanovený druh věcného práva k věci cizí, umožňující stavebníkovi jako osobě oprávněné a zároveň odlišné od vlastníka zatíženého pozemku vykonávat přímé právní panství nad cizím pozemkem. Součástí obsahu práva stavby však není výkon neomezeného oprávnění stavebníka v libovolném rozsahu nakládání se zatíženým pozemkem. Naopak je třeba hovořit o přesně vymezeném nakládání s cizí věcí (§ 1240 odst. 1 obč. zák.). Ve srovnání se širokým oprávněním vlastníka k věci je oprávnění stavebníka výrazně užší.

Právo stavby je občanským zákoníkem zařazeno na první místo v pořadí věcných práv k věci cizí, předcházející věcná břemena (služebnosti a reálná břemena). Důvodem této úpravy je systematické členění ustanovení občanského zákoníku, která jsou logicky řazena od

¹⁴⁸ K judikatorně vymezené definici veřejného seznamu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 09. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5330/2015.

¹⁴⁹ Platí, že právo stavby může být zřízeno též k pozemku, na němž se nachází či bude postavená stavba, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí (v podrobnostech srov. níže v kapitole č. 2.6.).

jednoduššího ke složitějšímu a od obecného ke zvláštnímu. Komentářová literatura dále doplňuje, byť se lze mít za to, že ne zcela v souladu s výše uvedeným závěrem, že důvodem tohoto pořadí práva stavby je zdůraznit pojetí práva stavby jako zvláštního věcného práva k věci cizí, které je třeba odlišit zejména od služebností.¹⁵⁰ Možným důvodem tohoto přístupu, tedy zakotvení práva stavby jako zvláštního věcného práva, je též důraz na setrvání na tradici dřívějších právních úprav či následování obsahově i smyslově blízké německé či rakouské úpravy práva stavby. Občanský zákoník se tímto způsobem odchyluje od švýcarské právní úpravy, která zakotvuje právo stavby jako služebnost.¹⁵¹

Mezi služebnostmi a právem stavby lze nalézt řadu rozdílů. Občanský zákoník předně nepodmiňuje vznik a trvání práva stavby zvláštním vztahem zatíženého pozemku k jinému pozemku tak, jako je tomu v případě pozemkových služebností. Podmínkou trvání pozemkových služebností jsou dva pozemky, a to panující a služební pozemek (srov. např. § 1264 odst. 2 obč. zák.). Shodná konstrukce je však v případě práva stavby vyloučena. V případě osobních služebností (např. práva požívacího) dále platí, že jejich trvání vždy vyžaduje spojení s určitou osobou. Osobní služebnost vždy slouží určité osobě (oprávněnému)¹⁵², se kterou je spojena. Občanský zákoník tuto skutečnost reflektuje v ust. § 1265 odst. 2. Z obecného zákazu rozšiřování osobních služebností¹⁵³ vyplývá, že osobní služebnost není možné převést na jinou osobu, tedy výkon osobní služebnosti nelze přenést na jiného oprávněného. V případě práva stavby není občanským zákoníkem zakotvena vazba práva stavby na určitého stavebníka, jelikož právo stavby je podle své povahy i podle zákonné úpravy zcizitelné (§ 1252 odst. 1 obč. zák.) a zděditelné (§ 1253 obč. zák.).¹⁵⁴

Další odlišností mezi výše uvedenými instituty je skutečnost, že služebnost (zejména pozemková) může zatěžovat určitou věc v zásadě bez časového omezení.¹⁵⁵ Zánik služebnosti uplynutím času tedy přichází v úvahu tehdy, byla-li služebnost zřízena na omezenou dobu. Právo stavby může být naopak zřízeno pouze jako dočasné právo (§ 1244 obč. zák.). Platí též,

¹⁵⁰ DVORÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 690.

¹⁵¹ Např. švýcarský občanský zákoník (ZGB) zakotvuje v ust. § 779 odst. 1 možnost zatížit pozemek služebností osoby odlišné od vlastníka pozemku za účelem zřízení stavby na něm či pod jeho povrchem.

¹⁵² Právní účinky osobních služebností působí tzv. *ad personam*.

¹⁵³ Výjimku představuje ust. § 1302 odst. 1 obč. zák., které umožňuje rozšíření osobních služebností na dědice oprávněné fyzické osoby.

¹⁵⁴ Obdobně in: PETR, P. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C.H. Beck, 2016, s. 81.

¹⁵⁵ THÖNDEL, A. OaO: Jak se liší služebnosti a reálná břemena? *Rekodifikace a praxe*. 2015, roč. 3, č. 3, s. 24. Obdobně in: DOBROVOLNÁ, E. Právní tituly umístění stavby na cizím pozemku. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2018, roč. 29, č. 1, s. 16, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 03. 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007.

že stavba, která by byla postavena na základě pozemkové služebnosti, přirůstá k pozemku.¹⁵⁶ Na straně druhé stavba, která byla vystavěna na základě práva stavby, se stává součástí práva stavby (§ 1242 věta druhá obč. zák.). Dále platí, že občanský zákoník výslovně zakotvuje možnost zatížení práva stavby (§ 1252 odst. 1 obč. zák.). Pozemková služebnost naopak nemůže být zástavou podle § 1310 obč. zák., byť se zástavní právo k panujícímu pozemku bude vztahovat i na danou pozemkovou služebnost (podle § 1346 obč. zák.). V případě osobní služebnosti však bude možné zástavním právem zatížit právo požívací.¹⁵⁷

V souladu se staršími právními úpravami je právo stavby podle platného občanského zákoníku chápáno jako zcizitelné a zděditelné věcné právo, jež je podle výslovného ustanovení § 1242 věta první obč. zák. nemovitou věcí. Součástí práva stavby je stavba vystavěná na pozemku zatíženém právem stavby, která naopak dočasně není věcí v právním smyslu.¹⁵⁸

O právu stavby se říká, že dočasně prolamuje platnost zásady *superficies solo cedit*.¹⁵⁹ Stavba zřízená, resp. existující po dobu trvání práva stavby na pozemku či pod jeho povrchem nepřirůstá k zatíženému pozemku, ale je součástí práva stavby.¹⁶⁰ Právo stavby tedy představuje dočasnou výjimku ze superficiální zásady umožňující stavebníkovi mít po vymezenou dobu stavbu na cizím pozemku, aniž by stavba připadla vlastníku zatíženého pozemku.¹⁶¹ Právo stavby je též výjimkou z obecného principu, že stavba vystavěná na cizím pozemku připadá podle § 1084 odst. 1 obč. zák. vlastníku zastavěného pozemku.¹⁶²

Účel práva stavby lze obdobně jako v minulosti vnímat v zakotvení možnosti stavebníka postavit či mít již existující stavbu na cizím pozemku, který není z investičního hlediska pro stavebníka účelný zakoupit¹⁶³, popř. který stavebník nemůže nabýt do svého vlastnictví. Taková situace může nastat v případě, kdy vlastník pozemku není ochoten svůj pozemek prodat a zbavit se tak natrvalo svého vlastnického práva k tomuto pozemku. Z pohledu stavebníka právo stavby odráží jeho hospodářskou potřebu vystavět, popř. mít a užívat na cizím pozemku stavbu za

¹⁵⁶ DOBROVOLNÁ, E., Právní tituly, s. 16.

¹⁵⁷ BEZOUŠKA, P, in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 1251.

¹⁵⁸ Usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 09. 2021, sp. zn. IV. ÚS 2323/21 – 1.

¹⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 23.06.2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25, nebo ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 74.

¹⁶⁰ BĀNYAIOVÁ, A. *Závazky v oblasti výstavby a nové civilní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 91.

¹⁶¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25.

¹⁶² KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi, s. 155.

¹⁶³ Stavebník tedy nebude ochotný v daném případě peněžní prostředky za stavební pozemek vynakládat.

stavu, kdy pro něj není možné nebo výhodné nabýt zatížený pozemek do vlastnictví.¹⁶⁴ Ze strany vlastníka pozemku jde v první řadě o zájem, aby bylo dočasně, tedy po dobu trvání práva stavby, o jeho nemovitý majetek řádně postaráno, a to zejména jeho zastavěním, popř. jeho převzetím společně s již vystavěnou stavbou nebo rekonstrukcí či modernizací této stavby. Lze se domnívat, že sjednaná úplata za právo stavby nebude v praxi vysoká, proto lze na právo stavby pohlížet spíše jako na možnost vlastníka pozemku zajistit péči o jeho pozemek při současném ponechání si vlastnického práva k němu. Další motivací vlastníka pozemku ke zřízení práva stavby je skutečnost, že po zániku práva stavby dojde k přirůstání stavby k pozemku, a stavba se tak stane vlastnictvím vlastníka pozemku.

Pro vlastníka zatíženého pozemku tedy právo stavby představuje nástroj ke zhodnocení jeho pozemku bez nutnosti vynaložení významných nákladů. Je navíc možné sjednat povinnost stavebníka udržovat zatížený pozemek jako jeho poživatel ve stavu vhodném a potřebném pro užívání stavby. Pro stavebníka je významné, že na základě práva stavby vzniká právní stabilita jeho práv a povinností k pozemku, která mu umožňuje nerušeně pozemek i stavbu užívat či požívat. Právo stavby je též způsobilou zástavou (§ 1252 odst. 1 obč. zák.) a představuje tak vhodný nástroj v rukou stavebníka pro sjednání případného úvěru za účelem získání peněžních prostředků k vystavění stavby.

Dle starších právních úprav docházelo k zákonnému zakotvení práva stavby jako právního institutu k řešení bytové krize, podpoře socializace bydlení a umožnění výstavby bytů především pro chudší lidi. Platná právní úprava neomezuje účel staveb, které je možné vystavět na základě práva stavby, ani osoby oprávněné zřízovat ke svým pozemkům právo stavby. Lze proto uzavřít, že právo stavby je dnes využitelné nejen pro výstavbu či rekonstrukci domů s nájemními byty, ale také pro průmyslovou či obchodní výstavbu, komerční developerské projekty¹⁶⁵, nebo pro výstavbu, modernizaci a jiného využití skladů nebo hal. Tyto stavby mohou mít nejen pouze krátkodobý charakter, ale mohou sloužit také např. pro přechovávání stavebního a dalšího materiálu pro výstavbu dlouhodobějších investičních projektů.¹⁶⁶ Podobně jako v některých cizích státech může právo stavby sloužit jako nástroj bytové a urbanistické

¹⁶⁴ GRYGAR, T. Expropriace a práva třetích osob. *Jurisprudence*. 2020, roč. 29, č. 2, s. 29. Shodně GRYGAR, T., in: GRYGAR, T., FRUMAROVÁ, K., HORÁK, O., MASARIK, M. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 70.

¹⁶⁵ GAIER, R. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Band 8: Sachenrecht. §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG*. 8. vydání. C.H.Beck (Verlag), 2020, komentář k § 1 ErbbauRG, marg. č. 9.

¹⁶⁶ PETR, P., *Nové právo*, s. 88.

politiky obcí, resp. jako způsob, jak zajistit řádnou péči a údržbu využitím nemovitého majetku, k němuž jeho vlastník neztrácí své vlastnické právo.¹⁶⁷

Kromě práva stavby umožňuje platná právní úprava užití dalších právních titulů k výstavbě či jinému využití stavby na cizím pozemku se souhlasem jeho vlastníka. Jedná se jak o právní důvody závazkověprávní, tak věcněprávní. Mezi prve zmiňované patří např. nájem či pacht pozemku, jeho výprosa či výpůjčka, popř. i tituly nepojmenované.¹⁶⁸ Na rozdíl od práva stavby však obligační tituly nemají věcněprávní účinky pro práva a povinnosti oprávněného (totiž stavebníka) na straně jedné a vlastníka pozemku na straně druhé. Dále ani nedochází ke vkladu předmětného obligačního práva do katastru nemovitostí, a to s výjimkou nájmu a pachtu se souhlasem vlastníka evidované věci, požádá-li o to vlastník či nájemce (pachtýř) [§ 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. q) a r) KatZ]. Takové závazkové právo navíc není nemovitou věcí a oprávněný nemá ke stavbě postavené na základě obligačního titulu právo jako vlastník, ledaže jsou příslušná oprávnění výslovně sjednána ve prospěch oprávněné osoby. Pokud jde o obligační tituly, platí, že jimi založená práva a povinnosti bude též možné zrušit jednodušeji, než je tomu v případě práva stavby. Z uvedeného důvodu může být oprávněná osoba při výstavbě na cizím pozemku podle okolností chráněná méně než stavebník v případě zřízení práva stavby.

2.3. Právo stavby jako nemovitá věc a stavba jako součást práva stavby

Platná právní úprava zakotvuje právo stavby jako zvláštní věcné právo k věci cizí. Zároveň je v ust. § 1242 věty první obč. zák. výslovně označuje za nemovitou věc. Toto pojetí je též v souladu s § 498 odst. 1 obč. zák., jelikož právo stavby představuje právo zákonem prohlášené za nemovitou věc. V důsledku této své povahy je právo stavby v souladu s KatZ předmětem evidence v katastru nemovitostí [§ 3 odst. 1 písm. f) KatZ]. Uvedené chápání práva stavby navazuje na jeho historické právní úpravy (§ 6 odst. 1 ZoPS 1912, § 3 ZoPS 1947, § 243 Vládního návrhu československého občanského zákoníku z roku 1937). Shodně je právo stavby zakotveno i rakouskou právní úpravou (§ 6 odst. 1 rakouského zákona o právu stavby¹⁶⁹). Také

¹⁶⁷ PETR, P. Právo stavby. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10, s. 896.

¹⁶⁸ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.03.2017, sp. zn. 16 C 105/2016.

¹⁶⁹ Gesetz Nr. 86/1912 vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz, rakouský zákon o právu stavby ze dne 26.4.1912, dále též jen „BauRG“).

německá právní úprava¹⁷⁰ zakotvuje právo stavby jako zděditelné, zatížitelné a zcizitelné věcné právo, jehož obsahem je oprávnění stavebníka mít stavbu na cizím pozemku nebo pod jeho povrchem, tedy shodně s českým občanským zákoníkem. Na straně druhé ovšem ErbbRG nedefinuje právo stavby výslovně jako nemovitou věc, nýbrž je pojmově zakotvuje jako právo. I přesto hovoří německá doktrína o tzv. dvojí povaze práva stavby, tedy o kombinaci práva k pozemku a vlastnictví stavby na něm zřízené.¹⁷¹ Nadto se vyjadřuje v tom smyslu, že se s právem stavby „v podstatě nakládá, jako s věcí (majetkem)“.¹⁷²

I v české doktríně je možné nalézt názor o dvojí povaze práva stavby. Právo stavby je na straně jedné definováno jako souhrn dočasných věcněprávních oprávnění stavebníka k zatíženému pozemku, která se blíží vlastnickému právu. Obsahem stavebníkových oprávnění je též výkon práv vlastníka, pokud jde o stavbu, která je součástí práva stavby. Na straně druhé představuje právo stavby nemovitou věc, která je evidovaná ve veřejném seznamu.¹⁷³

Jelikož je právo stavby nemovitou věcí, která podléhá evidenci v katastru nemovitostí, je nutno na právo stavby aplikovat zásady platné pro veřejné seznamy a jejich zápisy, např. princip formální a materiální publicity veřejných seznamů. Právo stavby dále ovlivňují i relevantní ustanovení katastrálních předpisů upravující jeho vznik, trvání a zánik.

Nejen stavba, která je součástí práva stavby (§ 1242 věta druhá obč. zák.), ale též právo stavby samo jako nemovitá věc podléhá ustanovením právních předpisů o nemovitých věcech (srov. výraz „*také*“ v ust. § 1242 věta druhá obč. zák.).

Dle ust. § 1242 věta druhá obč. zák. platí, že stavba, která na zatíženém pozemku existuje či na něm bude v budoucnu vystavěna, a jež zároveň vyhovuje právu stavby, je pouhou součástí práva stavby. Po dobu trvání práva stavby není taková stavba součástí pozemku, na němž či pod jehož povrchem byla postavena. Po dobu trvání práva stavby není stavba ani nemovitou věcí v právním smyslu, ani předmětem vlastnického práva.¹⁷⁴ Ust. § 1242 věta druhá obč. zák. zahrnuje právní pravidlo vymezující stavbu jako součást nehmotné nemovité věci (práva stavby), která je sama naopak předmětem vlastnictví. Převody a přechody práv a povinností se tudíž týkají jen práva stavby. Jde-li o práva a povinnosti ke stavbě, resp. o stavbu, sdílí tato

¹⁷⁰ Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 (německý zákon o právu stavby ze dne 15.1.1919, dále též jen „ErbbRG“).

¹⁷¹ WINKLER, K., SCHLÖGEL, J. *Erbbaurecht*. 7. vydání. München: C.H.Beck, 2021, § 1, marg. č. 29.

¹⁷² GAIER, R., *Münchener Kommentar* k § 1 ErbbRG, marg. č. 6.

¹⁷³ PETR, P., *Nové právo*, s. 72.

¹⁷⁴ Rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka Olomouc ze dne 20.05.2020, č.j. 65 Af 11/2019-54.

stavba právní osud práva stavby.¹⁷⁵ Lze mít za to, že hlavním smyslem uvedeného pravidla je zajištění právní jednoty při věcněprávních dispozicích s právem stavby a se stavbou jako jeho součástí. Z tohoto důvodu bude možné zatížit zástavním či jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby pouze právo stavby, nikoliv stavbu samostatně a odděleně od práva stavby.

Věcná práva, včetně práva stavby, tedy váznou (lpí) vždy pouze na věci v právním slova smyslu, nikoliv pouze na její součásti. Naopak platí, že obligační práva jedná na věci, jedná mohou vznikat též např. ve vztahu k součásti věci (např. v případě pronájmu pokoje ve stavbě, kterou lze rozdělit, či části pozemku). Stavebníkovi je tak umožněno, aby v souladu se zákonem a smlouvou o zřízení práva stavby se stavbou či její částí disponoval např. tím, že ji pronajme, propachtuje, zřídí k ní jiná užívací či požívací práva nebo ji rozdělí na jednotky. Přitom však nesmí být opomenuto ust. § 1242 věta druhá obč. zák., podle něhož platí, že i ve vztahu ke stavbě jako součásti práva stavby se uplatní ustanovení o nemovitých věcech. Po dobu trvání práva stavby je ale vyloučeno, aby stavebník stavbu odděleně od práva stavby zcizil, směnil, daroval či s ní jinak věcněprávně nakládal (srov. výše).

Z povahy stavby jako součásti práva stavby dále vyplývá, že dojde-li k zániku stavby¹⁷⁶ za doby trvání práva stavby, neznamená to zánik práva stavby. Je nutno upozornit, že zánik stavby nemá na trvání práva stavby vliv, neboť se nejedná o zákonem stanovený důvod zániku práva stavby. Právo stavby trvá dále i v případě, že na zatíženém pozemku není postavena stavba [srov. § 1240 odst. 1 obč. zák.: „stavbu (...) dosud nezřízenou“]. Lze mít za to, že důvodem pro tento závěr je skutečnost, že stavebník je v případě zániku stavby po dobu trvání práva stavby nadále oprávněn postavit (novou, další) stavbu, aniž by předtím došlo k zániku práva stavby.

Aby se stavba stala součástí práva stavby, musí se podle § 1242 věty druhé obč. zák. jednat o stavbu vyhovující právu stavby (srov. výše). Uvedené slovní spojení, které je odrazem ust. § 11 ZoPS 1947¹⁷⁷, ovšem není občanským zákoníkem nijak definováno. Předválečná literatura k obsahově obdobnému ust. § 6 odst. 1 ZoPS 1912 uváděla, že stavbou podle práva stavby se míní stavba, která byla vystavěna na právem stavby zatíženém pozemku, nebo stavba,

¹⁷⁵ Takto již např. MAYR-HARTING, R., *Soustava*, s. 179. Shodně DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., *Občanský zákoník*, s. 688.

¹⁷⁶ Tedy okamžikem, kdy již není nadále patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží stavby. Zásadně tedy odstraněním obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím při současném odstranění zdiva příček. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 04. 2020, sp. zn. 33 Cdo 2158/2019. Shodně SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 25.

¹⁷⁷ Srov.: „Co do stavby úmluvě vyhovující (...)“

kteřá již před zatížením pozemku právem stavby na daném pozemku existovala a byla stavebníkem následně převzata.¹⁷⁸ Jinými slovy lze říci, že se jedná o stavbu v režimu práva stavby. ZoPS 1912 však spojení „stavba vyhovující práva stavby“ výslovně neobsahoval a shodně ani odborná literatura či judikatura k ZoPS 1947 následně nepřinesla relevantní výklad uvedeného spojení.

Současná doktrína uzavírá, že stavbou, která se stává součástí práva stavby a je tudíž stavbou vyhovující právu stavby, je taková stavba, která byla na právem stavby zatíženém pozemku vystavěna nebo na něm v již v okamžiku jeho zatížení existovala v souladu s účelem práva stavby.¹⁷⁹ Lze se proto domnívat, že je nutné, aby se jednalo o stavbu (ať již v budoucnu postavenou či již na pozemku existující), pro kterou bylo zřízeno právo stavby.

V praxi bude proto žádoucí, aby stavebník s vlastníkem pozemku dostatečně podrobně vymezili účel práva stavby ve smlouvě o zřízení práva stavby, a to včetně vlastností stavby. Dojde-li naopak k postavení stavby, resp. bude-li právo stavby zřízeno k pozemku, na němž již existuje stavba, která nebude právu stavby a jeho účelu vyhovovat, taková stavba se nestane součástí práva stavby. Stavebník k takové stavbě nebude mít práva jako vlastník (§ 1250 věta před středníkem obč. zák.) ani práva poživitele k zatíženému pozemku. Taková nevyhovující stavba se stane v souladu se superfičální zásadou, popř. za podmínek § 1084 an. obč. zák. součástí zastavěného pozemku. Pro hodnocení, zdali došlo k vystavění stavby vyhovující právu stavby, a rovněž z hlediska svého významu se účel práva stavby zapisuje do katastru nemovitostí podle § 12 písm. c) vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška (dále též jen „KatV“).

Nebude-li se stavba podstatným způsobem odchylovat od účelu práva stavby, lze mít za to, že bylo by v rozporu se smyslem zákonné úpravy, aby se taková stavba nestala součástí práva stavby. Postaví-li např. stavebník stavbu, která nebude z hlediska své zastavěné plochy významně rozsáhlejší, než bylo ujednáno, lze se domnívat, že se taková stavba stane součástí práva stavby, nebudou-li tím zároveň dotčeny oprávněné zájmy vlastníka pozemku. Shodný závěr lze učinit v případě, že se stavba bude svým účelem jen nepatrně odchylovat od sjednaného účelu práva stavby.

¹⁷⁸ KRČMÁŘ, J., Právo občanské II., s. 278, a dále KASANDA, V., Právo ke stavbě dle zákona, s. 29.

¹⁷⁹ ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014, s. 68, nebo PAVELEC, J., Zápisy práv, s. 431.

O podstatné odchýlení, v důsledku něhož se stavba nestane součástí práva stavby, půjde např. tehdy, dojde-li k výstavbě komerční stavby (např. skladovací haly) namísto sjednané stavby pro uspokojování bytových potřeb (např. rodinného domu). Shodný následek bude mít postavení stavby výrazně rozsáhlejší, než odpovídá sjednanému účelu práva stavby, nebo bude-li mít stavba více poschodí (lze mít za to, že alespoň o dvě poschodí více), než bylo ujednáno.¹⁸⁰ Dalším příkladem nevyhovující stavby je postavení stavby podzemní oproti výstavbě na povrchu pozemku, anebo výstavba většího počtu staveb namísto stavby jediné.¹⁸¹ Vždy však bude nutno (ne)soulad stavby se sjednaným účelem práva stavby a vůlí subjektů práva stavby hodnotit individuálně za současného přihlídnutí k oprávněným zájmům vlastníka pozemku. Již během kontraktačního procesu může vlastník pozemku důvodně očekávat, že stavebník postaví stavbu, která se jako vyhovující stavba stane součástí práva stavby a po jeho zániku stavba přiroste k jeho pozemku. V tomto ohledu lze mít za to, že postaví-li stavebník nevyhovující stavbu, která se nestane součástí práva stavby, bude moci vlastník pozemku požadovat nejen její odstranění, ale též případnou náhradu škody způsobenou porušením smluvní povinnosti stavebníka.

Bude-li právo stavby zřízeno k již zastavěnému pozemku, mohou se subjekty práva stavby vyhnout případným sporům o to, zdali stavba vyhovuje právu stavby. Stavebník a vlastník pozemku mohou do smlouvy o zřízení práva stavby zahrnout společné prohlášení, že daná stavba vyhovuje účelu zřizovaného právu stavby a stane se po vzniku práva stavby jeho součástí.

Ani v případě, že dojde k výstavbě nevyhovující stavby na pozemku zatíženém právem stavby, však nedojde bez dalšího k zániku práva stavby. Lze mít za to, že i v případě, že se taková nevyhovující stavba stane, popř. zůstane-li součástí zastavěného pozemku¹⁸², anebo je-li stavebníkem na jeho náklady odstraněna a pozemek uveden do původního stavu, právo stavby i nadále trvá. Pokud tomu nebude bránit jiná skutečnost a nebude-li sjednáno mezi subjekty práva stavby jinak, může stavebník nadále vykonávat svá subjektivní oprávnění z práva stavby a postavit na zatíženém pozemku stavbu, která bude vyhovovat právu stavby.¹⁸³

¹⁸⁰ Shodně též WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 43.

¹⁸¹ WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 46.

¹⁸² V případě, že bylo právo stavby zřízeno k již zastavěnému pozemku.

¹⁸³ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1331. Shodně WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 49.

Platná právní úprava rovněž neumožňuje, aby se určité výsledky stavební činnosti staly vzhledem ke své právní povaze součástí práva stavby. Takové stavby tudíž nemohou být nikdy stavbou vyhovující právu stavby ve smyslu ust. § 1242 věta druhá obč. zák.

První skupinou takových staveb jsou liniové stavby podle § 509 obč. zák.¹⁸⁴, dočasné stavby podle § 506 odst. 1 obč. zák. (tzv. superaedifikáty) a podzemní stavby se samostatným účelovým určením podle § 498 odst. 1 obč. zák. Lze se domnívat, že tyto stavby nemohou vyhovovat právu stavby a stát se jeho součástí.¹⁸⁵ Důvodem pro uvedený závěr je zákonná povaha institutu práva stavby. Lze mít za to, že smyslem práva stavby jakožto výjimky ze superficiální zásady je dočasné oddělení stavby od pozemku, na němž (pod nímž) je vystavěna, aby následně po zániku práva stavby došlo k přirůstání stavby k danému pozemku. V případě výše uvedených staveb se však jedná o věci, u nichž je výjimka ze zásady *superficies solo cedit* zakotvena kogentně přímo ze zákona.¹⁸⁶ Tyto stavby se nikdy nemohou stát součástí příslušného pozemku, neboť jsou vždy samostatnými předměty práv a povinností. Uvedené stavby proto nemohou být ani součástí práva stavby, jelikož by po jeho zániku nepřiřostly podle § 1255 obč. zák. k dosud zatíženému pozemku. Judikatura dovozuje, že přestane-li být stavba součástí práva stavby, stává se součástí pozemku, jelikož nemůže existovat odděleně od práva stavby nebo odděleně od pozemku.¹⁸⁷

Vzhledem k obecně dlouhotrvajícímu charakteru práva stavby, jehož smyslem je po jeho zániku zhodnotit zatížený pozemek stavbou, nelze spatřovat smysl ani v tom, aby předmětem práva stavby byla časově omezená (dočasná) stavba.¹⁸⁸ Na straně druhé však nelze zaměňovat dočasnost práva stavby jako jeho zákonného znaku s pojmem dočasná stavba.¹⁸⁹

Výše uvedené názory podporuje i právní úprava katastrálních předpisů. V souladu s § 12 písm. c) KatV může být součástí práva stavby pouze (taková vyhovující) stavba, která je

¹⁸⁴ Zejména stožáry elektrického vedení, kanalizace, vodovody a jiné inženýrské sítě.

¹⁸⁵ Lze však pozorovat i opačné názory, např. in: SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck), s. 167; KINDL, M. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 199 a 218; PAVLÍK, M. *Inženýrské sítě a liniové stavby. Soukromé právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2017, roč. 5., č. 1, s. 5.

¹⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2018, č.j. 9 As 349/2018 – 73. Shodně PAVELEC, J. *Zápisy práv do katastru nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 432, nebo PEKAŘOVÁ, A. *Prosazení superficiální zásady u staveb zřízených před 1.1.2014 ve spoluvlastnictví. Soukromé právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, roč. 6, č. 11, s. 26.

¹⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25.

¹⁸⁸ HULEŠ, J. K prvnímu výročí účinnosti nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2015, roč. 23, č. 6, s. 211.

¹⁸⁹ Rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka Olomouc ze dne 20. 05. 2020, č.j. 65 Af 11/2019-54.

zároveň způsobilá být součástí pozemku.¹⁹⁰ Lze se proto domnívat, že i tento závěr vylučuje liniové i dočasné stavby a podzemní stavby se samostatným účelovým určením jako přípustné součásti práva stavby.

Dále platí, že právo stavby nemůže být zřízeno ke strojům či jiným zařízením podle ust. § 508 obč. zák. Stroje i zařízení jsou jednak pojmově movitými věcmi, jednak si mohou i po upevnění do nemovité věci ponechat právní samostatnost prostřednictvím institutu výhrady upevněného stroje.¹⁹¹

Obdobně nebude možné zřídit právo stavby ani za účelem provedení povrchových či terénních úprav pozemku. Součástí práva stavby může být pouze stavba ve smyslu občanského práva, tedy předmět způsobilý být věcí v právním smyslu. Tuto podmínku však povrchové pozemkové úpravy nespĺňují.¹⁹²

Lze se domnívat, že přípustným účelem práva stavby nebude ani pouhá přístavba již existující stavby, pokud by existující stavba nezměnila svůj dosavadní vlastnický režim. Důvodem je, že přístavba není věcí v právním smyslu, a tudíž nemůže být ani součástí práva stavby. Ze stejného důvodu nebude způsobilým účelem práva stavby ani nástavba.

Dle okolností bude možné, aby se součástí práva stavby stala účelová komunikace podle § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „PozKom“). Podmínkou však bude, aby účelová komunikace nebyla liniovou stavbou podle § 509 obč. zák., ale stavbou v občanskoprávním smyslu podřízenou superficiální zásadě. Jako účel práva stavby jsou ovšem vyloučeny dálnice, silnice či místní komunikace, u nichž se podle § 9 odst. 1 PozKom uplatní zákonná výjimka ze zásady *superficies solo cedit* a tyto komunikace nikdy nebudou součástí pozemku.¹⁹³

Právo stavby je možné zřídit k zastavěnému pozemku též za účelem využití práva stavby pro vystavění stavby na již existující stavbě, bude-li dříve postavená stavba součástí pozemku.¹⁹⁴ V takovém případě dojde výstavbou k právnímu oddělení již existující stavby od stavby nově postavené na základě práva stavby. Jelikož bude původní stavba součástí pozemku,

¹⁹⁰ ŠUSTROVÁ, D., HOLÝ, J., RAŠKA, M. *Katastrální vyhláška: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020, s. 52.

¹⁹¹ ZIMA, P. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 198.

¹⁹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97.

¹⁹³ Obdobně srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 09. 2009, č.j. 5 As 62/2008 - 59.

¹⁹⁴ ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. *Obchodněprávní revue*. C. H. Beck, 2012, roč. 4, č. 10, s. 277, či SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 13-14.

a nikoliv samostatnou věcí, nově postavená stavba nebude spojena s původní stavbou, ale bude součástí práva stavby zatěžujícího zastavěný pozemek.¹⁹⁵

2.4. Subjekty práva stavby

Subjekty práv a povinností z práva stavby jsou stavebník jakožto osoba oprávněná z práva stavby a vlastník práva stavby na straně jedné a vlastník pozemku zatíženého právem stavby na straně druhé.

Pojem stavebník je v občanském zákoníku použit ve stejném tvaru, v jakém je obsažen v ust. § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále též jen „StavZ“). Porovnáním textu citovaného ustanovení StavZ a ust. § 1240 odst. 1 obč. zák. je zřejmé, že význam pojmu stavebník ve smyslu soukromoprávním je odlišný oproti shodnému pojmu ve smyslu veřejnoprávním. Pojem stavebník stanovený občanským zákoníkem je výrazem obsahově širším, jelikož může zahrnovat i osoby odlišné od těch, kterou jsou stavebníkem ve smyslu StavZ.¹⁹⁶ Přestože jsou oba uvedené pojmy obsahově odlišné, nejedná se o protiklady. Není ovšem přípustné oba výrazy zaměňovat, jelikož ust. § 2 odst. 2 písm. c) StavZ stanoví pojem „stavebník“ pouze pro účely StavZ (srov.: „*V tomto zákoně se dále rozumí (...).*“).

Stavebníkem ve smyslu soukromoprávním může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Osobou oprávněnou z téhož práva stavby může být i více stavebníků současně. Taková situace může nastat, je-li ve prospěch více osob zřízeno totéž právo stavby, nebo dojde-li k následnému nabytí práva stavby více osobami od předchozího stavebníka koupí, děděním či v důsledku jiného univerzálního právního nástupnictví (např. fúze). Více osob se také může za doby trvání práva stavby na pozici stavebníka vystřídat, aniž by to mělo vliv na trvání práva stavby. Je-li oprávněným z práva stavby více stavebníků, vzniká tím podílové spoluvlastnictví práva stavby. Jsou-li stavebníci manželé a není-li ujednáno či založen jiný majetkový režim, stává se právo stavby součástí společného jmění manželů těchto stavebníků (§ 709 obč. zák.).

Vlastníkem pozemku, jenž má povinnost strpět dočasné zatížení svého pozemku právem stavby, může být stejně jako v případě stavebníka jak osoba fyzická, tak osoba právnická. I na straně vlastníka pozemku může existovat pluralita osob jako spoluvlastníků zatíženého pozemku. Na rozdíl od ust. § 2 ZoPS 1912 není občanským zákoníkem stanoven okruh osob,

¹⁹⁵ TÉGL, P. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*. 2015, roč. 23, č. 2, s. 36.

¹⁹⁶ HANDRLICA, J., in: SPÁČIL, J., KRALÍK, M., *Občanský zákoník*, s. 1097.

kteře jsou oprávněny zřídít ke svému pozemku právo stavby. Obdobně není ani občanským zákoníkem stanoveno, jaké druhy pozemků lze zatížit právem stavby. Uvedenou absenci těchto omezení lze jednoznačně vítat. Je možné předpokládat, že jejím důsledkem bude rozšíření praktického využití institutu práva stavby. Uvedená omezení byla totiž za účinnosti právní úpravy ZoPS 1912 jedním z důvodů bránících širšímu uplatnění práva stavby zejména v období první republiky.¹⁹⁷

2.5. Stavba a pozemek v právu stavby

Občanský zákoník stanoví v ust. § 1240 odst. 1 stavebníkovo oprávnění z práva stavby mít stavbu na cizím pozemku či pod jeho povrchem. Pojmy „stavba“ a „pozemek“ je proto v tomto ohledu nezbytné blíže popsat pro pochopení institutu práva stavby a jeho využití.

2.5.1. Stavba

Podobně jako v případě pojmu stavebník je též výraz stavba platnou právní úpravou zakotven, avšak nikoliv blíže popsán. Právní úprava obsahuje pojem stavba nejen pro potřeby práva soukromého (§ 506 odst. 1 obč. zák.), ale také odlišně v právním předpisu veřejného práva (§ 2 odst. 3 StavZ). Ani v tomto případě však nelze užít pojem stavba podle StavZ pro soukromoprávní účely¹⁹⁸, tedy v souvislosti s právem stavby, nýbrž je zde nutné chápat stavbu ve významu občanskoprávním.

Stavbu je nutno v soukromoprávním smyslu vnímat jako pojem statický, nikoliv jako činnost směřující k uskutečnění stavebního díla (tedy jako výstavbu). Stavba je věcí v právním smyslu (§ 489 obč. zák.)¹⁹⁹ představující výsledek stavební činnosti člověka a způsobilý předmět soukromých práv a povinností.²⁰⁰ Stavba proto není pouhou součástí jiné věci.²⁰¹ Při posouzení stavby jako věci v právním smyslu je nutno přihlížet k tomu, zdali je účelné, aby

¹⁹⁷ PETR, P., Právo stavby, s. 892.

¹⁹⁸ THÖNDEL, A., in: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M., ed. *Občanské právo hmotné. Díl první: obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 381.

¹⁹⁹ Podrobněji srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 01. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96.

²⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

²⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 09. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4096/2017, či shodně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3786/2018.

v souladu se zvyklostmi zachovávanými v právním styku byla určitá věc předmětem práv a povinností (např. koupě).²⁰² Výsledek stavební činnosti (tedy stavba) proto musí být jednoznačně identifikovatelný, aby jej bylo možné odlišit od okolního prostoru (pozemku), na němž či pod nímž je umístěn.²⁰³

Při posuzování stavby jako věci v právním smyslu je rovněž nutné zkoumat stavebně-technické provedení, jež určuje její samostatný charakter. Za věc v právním smyslu tak lze označit výsledek stavební činnosti, u něhož byla vytvořena konstrukce ohraničující prostor sloužící účelu stavby. Zároveň musí být patrné, kde stavba končí a kde naopak začíná okolní pozemek.²⁰⁴ V případě budov tento okamžik nastává, je-li budova vystavěna do stadia, od něhož další stavební práce směřují k jejímu dokončení. V případě nadzemních budov se jedná o okamžik, kdy lze určit alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.²⁰⁵ Pouhé dokončení konstrukce základů stavby nepředstavuje vystavění stavby.²⁰⁶

Také současná doktrína vymezila charakteristické znaky stavby v občanskoprávním smyslu. V tomto ohledu je stavbou výsledek stavební činnosti člověka, který má materiální podstatu, je vymezenitelný vůči okolnímu pozemku a má vlastní hospodářský účel. Materiál, z něhož je stavba postavena, se vyznačuje svojí kompaktností.²⁰⁷

Za výsledek lidské stavební činnosti lze označit stavební dílo, vykazuje-li jeho provedení patrnou míru stavebně technických znalostí a dovedností. Tyto dovednosti jsou prezentovány nejen zděním, ale i truhlářskými či tesařskými pracemi, pomocí nichž došlo ke spojení jednotlivých stavebních prvků. Stavbou proto nebudou např. pouze volně poskládané panely.²⁰⁸ Lze mít za to, že není nutné, aby bylo stavební dílo vystavěno pouze z tradičních stavebních materiálů (kámen, cihly), ale může jít např. o výhradně kovové konstrukce. Podmínka materiální podstaty stavebního díla je splněna v případě, že stavba představuje masu stavebního materiálu, která je odlišitelná od svého nejbližšího okolí.²⁰⁹

Vymezení stavby vůči jejímu okolí je nutno chápat jako možnost určení hranice právního panství ke stavbě. Musí být proto možné stanovit, kam až sahá stavba a kde je již pozemek.

²⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 08. 09. 2021, sp. zn. 28 Cdo 2304/2021.

²⁰³ ŠUSTROVÁ, D., HOLÝ, J., RAŠKA, M. Katastrální vyhláška, s. 51.

²⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 09. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019.

²⁰⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 09. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, či shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 04. 2020, sp. zn. 33 Cdo 2158/2019.

²⁰⁶ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 01. 1994, sp. zn. 3 Cdo 375/93.

²⁰⁷ MELZER, F., TÉGL, P., in: MELZER, F., TÉGL, P. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III. § 419-654. Věci a právní skutečnosti*. Praha: Leges, 2014, s. 262.

²⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 04. 05. 2016, č.j. 4 As 78/2016 – 26.

²⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1238/2020.

Vnější hranice stavby je vymezena určitými pevnými stavebními prvky, které se od pozemku liší způsobem umožňujícím rozeznat rozsah stavby.²¹⁰

Pojem stavby v soukromoprávním smyslu dále vyžaduje, aby stavba byla vůči zastavěnému pozemku vymezena svojí hospodářskou funkcí, jež je odlišná od účelového určení pozemku.²¹¹ Stavba odůvodňuje účelnost své existence jako předmět soukromých práv a povinností.²¹² Je-li stavební dílo funkčně spojeno s pozemkem tak, že „slouží“ pozemku, nelze v případě takového stavebního díla hovořit o předmětu práv a povinností ani o způsobilé součásti práva stavby.²¹³ Kompaktnost materiálu stavebního díla bude nutno zkoumat vždy v daném případě, přičemž stavbou ve smyslu občanskoprávním bude takové stavební dílo, v jehož případě není možné jednotlivé vrstvy stavebního materiálu od sebe oddělit.²¹⁴

Lze tedy mít za to, že kromě tradičních staveb (především budov) je stavbou v soukromoprávním smyslu např. i tepelný výměník, trafostanice, most či tunel. V případě staveb umístěných pod povrchem pozemku lze hovořit např. o podzemní garáži či sklepu.

2.5.2. Pozemek

Z hlediska své právní povahy je pozemek nemovitou věcí podle § 498 odst. 1 obč. zák., neboť jde o předmět práv a povinností odlišný od osob sloužící potřebě lidí. Občanský zákoník ani jiný soukromoprávní předpis však pojem pozemek nedefinují. Činí to naopak ust. § 2 písm. a) KatZ. I přesto, že lze najít názor, podle něhož je přípustné veřejnoprávní definici pozemku použít i v oblasti práva soukromého²¹⁵, lze mít za to, že to nebude bez dalšího možné a že pro účely občanského práva bude nutno pozemek formulovat zvláštním způsobem.

Pojem pozemek je možné vymezit jako díl zemského povrchu, jenž je tvořen plochou mající své hranice, na který přiléhají další pozemky jako další (jiné) části zemského povrchu. Pozemek je ucelenou částí zemského povrchu, která je zásadně souvislá. Lze se proto domnívat, že nelze hovořit o pozemku jako o různých dílech povrchu, které na sebe nebudou hraničně navazovat. Vzhledem ke svým hranicím je pozemek odlišitelný od dalších součástí okolního

²¹⁰ TÉGL, P., MELZER, F. Problematické rozhodnutí Ústavního soudu k právní povaze chodníku. *Bulletin advokacie*. 2020, roč. 25, č. 11, s. 69.

²¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 07. 2018, sp. zn. 28 Cdo 816/2018.

²¹² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1866/2018.

²¹³ TÉGL, P., MELZER, F. Metro jako věc v právním smyslu. *Bulletin advokacie*. 2019, roč. 24, č. 7-8, s. 20.

²¹⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 07. 2019, sp. zn. 6 Tdo 794/2019.

²¹⁵ ŠUSTROVA, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., Katastrální zákon, s. 5.

světa, především od jiných pozemků. Hranice pozemku mohou být jak fyzické (např. v podobě rozhrad), tak i právní (vlastnické hranice).

Dále je ovšem nutno pozemek definovat i jako trojrozměrnou výseč zemského povrchu. Pozemek není tvořen pouze svým povrchem, ale jeho součástí je též prostor nad i pod jeho povrchem (§ 506 odst. 1 obč. zák.). Tyto prostory jsou ohraničeny tak, že pozemek zasahuje až do míst, kde mají osoby možnost vykonávat právní panství nad takovým pozemkem a ovládat jej.²¹⁶ Při určení těchto mezí je třeba vycházet z hlediska užitečnosti a ovladatelnosti věci v právním smyslu.²¹⁷ Lze proto mít za to, že tyto hranice budou omezeny faktickou možností výkonu práv v prostoru nad a pod povrchem pozemku, tedy objektivní možností osob racionálně takový prostor využívat. Dále budou tyto hranice určeny a omezeny též normami veřejnoprávních předpisů.

Od pojmu pozemek je však nutno odlišovat výraz parcela podle § 2 písm. b) KatZ. Parcela je pouze pojmem evidenčním²¹⁸, který představuje promítnutí pozemku v katastrální mapě²¹⁹ nezbytné pro to, aby se pozemek stal předmětem katastrální evidence. Parcela není předmětem soukromých práv a povinností ani věcí v právním smyslu.²²⁰ Nadto platí, že parcela jako zákres pozemku do katastrální mapy nemusí nutně odpovídat skutečným hranicím pozemku. Pozemek však bude věcí v právním smyslu i případě, že není označen parcelním číslem.²²¹

2.6. Obsah práva stavby

Obsahem práva stavby je souhrn práv a povinností stavebníka jako oprávněného subjektu na straně jedné a tomu odpovídající souhrn práv a povinností vlastníka zatíženého pozemku na straně druhé. Obsah práva stavby je stanoven jednak zákonem, jednak příslušnými zřizovacími

²¹⁶ Srov. ARNDTS, K. L., Učební kniha, s. 213 - 214. Obdobně KRČMÁŘ, J., Právo občanské I, s. 181.

²¹⁷ COUFALÍK, P., in: ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A. *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2020, s. 25, a ELIÁŠ, K. in: ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. Praha: Linde, 2008, s. 495.

²¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 06. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 05. 08. 2014, sp. zn. 28 Cdo 2590/2014.

²¹⁹ BAREŠOVÁ, E., in: BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., SOUČEK, P. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 21.

²²⁰ COUFALÍK, P., in: ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A., *Pozemkové vlastnictví*, s. 28.

²²¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 02. 03. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2028/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 05. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1577/2018, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 02. 2021, sp. zn. 28 Cdo 3868/2020.

tituly práva stavby, tedy smlouvou o zřízení práva stavby či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo stavby jako věcné právo k věci cizí zahrnuje především subjektivní oprávnění stavebníka mít stavbu na povrchu či pod povrchem zatíženého pozemku, který je ve vlastnictví jiné osoby. Jde zejména o oprávnění stavebníka vystavět stavbu vyhovující právu stavby na dosud nezastavěném pozemku a nadále ji mít a vykonávat k ní práva jako vlastník. Obdobně však stavebník může vykonávat shodná oprávnění na základě práva stavby i v případě, že bylo právo stavby zřízeno k pozemku, na němž již existuje stavba. Tuto již postavenou stavbu může stavebník nadále mít jako součást práva stavby a vykonávat ve vztahu k ní práva obdobná vlastníku stavby. V obou případech platí, že stavba přestává být součástí zastavěného pozemku. Při splnění podmínek ust. § 1241 věta první obč. zák. je možná i kombinace obou výše uvedených možností. Lze se tudíž domnívat, že stavebník a vlastník pozemku mohou svým právním jednáním učinit součástí práva stavby stavbu, která byla součástí pozemku před vznikem práva stavby, aby následně stavebník na zatíženém pozemku postavil další novou stavbu. Nová stavba se však stane součástí téhož práva stavby, jelikož jediný pozemek nemůže současně zatěžovat více práv stavby k celému pozemku.

Ust. § 1240 odst. 1 obč. zák. připouští vznik práva stavby, které bude spočívat v oprávnění stavebníka mít na cizím pozemku již existující stavbu, která je z velké části zbořená či neobyvatelná²²², vyžadující rekonstrukci, přestavbu nebo jinou stavební úpravu.²²³ Platná právní úprava nevylučuje, aby bylo právo stavby zřízeno i k zastavěnému pozemku, na němž se nachází stavba vystavěná před účinností občanského zákoníku (tedy před 1. 1. 2014). Vznikem práva stavby přestane i taková stavba být součástí pozemku a stane se součástí práva stavby (§ 1242 věta druhá obč. zák.). Po zániku práva stavby dojde k aplikaci ust. § 1255 obč. zák. (ve spojení s § 506 odst. 1 obč. zák.) a tato stavba bude nadále součástí zastavěného pozemku a vlastnictvím jeho vlastníka, nikdy naopak (samostatnou) nemovitou věcí.²²⁴

Lze se domnívat, že právo stavby může být zřízeno i k pozemku, na němž se nachází či bude postavena stavba, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí (např. studna či jiná drobná stavba). I taková stavba může být součástí práva stavby, ovšem jen za předpokladu, že je věcí v občanskoprávním smyslu.²²⁵ Je-li neevidovaná stavba na zatíženém pozemku

²²² Taková stavba ovšem i nadále představuje věc v právním smyslu a předmět práv a povinností.

²²³ ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 274.

²²⁴ PEKAŘOVÁ, A., in: ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A., Pozemkové vlastnictví, s. 85.

²²⁵ PAVELEC, J., Zápisy práv, s. 434. Shodně SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020, s. 598.

vystavěna, zápis práva stavby v katastru nemovitostí se takovou skutečností nezmění, jelikož o dané stavbě se k právu stavby nezapisují další údaje [§ 12 písm. e) *a contrario* KatV].

Podle platné právní úpravy není rozhodné, za jakým účelem bude stavba na základě práva stavby postavena či bude existovat, jelikož občanský zákoník nestanoví mantinely přípustného užití stavby. Takovým účelem může být uspokojování bytové potřeby stavebníka či jiných osob, rekonstrukce stavby²²⁶, její modernizace, dostavba dalších poschodí či jiné využití stavby.²²⁷ Obdobně bude možné, aby bylo ve prospěch stavebníka zřízeno právo stavby k již zastavěnému pozemku bez toho, aby stavebník určitou stavební činnost (např. úpravu stavby) ihned vykonal. Lze se však domnívat, že bude nezbytné, aby skutečně došlo k výkonu stavebníkových oprávnění z práva stavby, čímž bude zabráněno promlčení práva stavby.

Občanský zákoník stanoví, že stavebník může mít na cizím pozemku na základě práva stavby i stavbu nacházející se pod povrchem zatíženého pozemku, aniž by se taková stavba stala součástí pozemku (§ 1240 odst. 1 obč. zák.). Jelikož stavebník může mít na základě téhož práva stavby na cizím pozemku více staveb, není vyloučena ani kombinace stavby postavené na povrchu zatíženého pozemku a stavby pod jeho povrchem (např. sklepa). Z uvedeného vyplývá, že realizací subjektivního oprávnění stavebníka postavit stavbu na cizím pozemku se stavebníková oprávnění z práva stavby nevyčerpávají.

Oprávněním stavebníka odpovídá povinnost vlastníka zatíženého pozemku strpět jejich výkon ve vztahu k tomuto (svému) pozemku. Vlastník pozemku je trváním práva stavby a výkonem oprávnění stavebníka dočasně omezen v obsahu svého vlastnického práva k pozemku či jeho části, resp. v možnosti výkonu svého vlastnického práva.²²⁸ Stejně tak je vlastník pozemku limitován ve výkonu svých práv ke stavbě již existující na zatíženém pozemku, která vznikem práva stavby přestává být součástí pozemku a po sjednanou dobu se stává součástí práva stavby.

Vlastník pozemku je po dobu trvání práva stavby omezen v možnosti užívat či požívat svůj pozemek či v možnosti jinak právně jednat způsobem, kterým by rušil výkon stavebníkových oprávnění. Na straně druhé však vlastníku pozemku i nadále svědčí dispoziční oprávnění k pozemku. Vlastník pozemku může svůj pozemek převést na třetí osobu (včetně

²²⁶ Srov. např. ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 5, s. 181.

²²⁷ Např. též za účelem opravy, přestavby, zbourání a vystavění nové stavby apod. Srov. KINDL, M., *Právo nemovitostí*, s. 199.

²²⁸ DVORÁK, J., in: DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., et al., *Občanské právo*, s. 121.

stavebníka) či jej zatížit dalším právem v pořadí za právem stavby.²²⁹ Tím, že vlastník pozemku zřídí právo stavby ke svému pozemku, se nevzdává svého vlastnického práva k němu. Jeho vlastnické právo nadále trvá, nicméně výkon tohoto práva je dočasně limitován v rozsahu práva stavby. Po zániku práva stavby však toto omezení výkonu vlastnického práva k pozemku pomíjí v důsledku projevu elasticity vlastnického práva.²³⁰

Platná právní úprava nezakazuje, aby měl stavebník na zatíženém pozemku více staveb, ať už ode dne vzniku práva stavby, či později v důsledku přistavění další stavby. Ve všech případech se však musí jednat o stavby vyhovující právu stavby a jeho účelu. Všechny tyto stavby je nutno řádně identifikovat ve zřizovacím titulu práva stavby v souladu s účelem práva stavby. Bude-li na zatíženém pozemku existovat či následně dojde k vystavění více staveb²³¹, stanou se všechny stavby součástí téhož práva stavby a budou evidovány v katastru nemovitostí na jeho listu vlastnictví.²³²

Lze mít za to, že bude-li se na zatíženém pozemku nacházet či bude-li na něm následně postaveno více staveb, bude přípustné zřídít právo stavby k pozemku tak, že se bude právo stavby dotýkat pouze některých z těchto staveb. Takové stavby se stanou součástí práva stavby, kdežto zbylé stavby zůstanou součástí zastavěného pozemku.²³³ Stejný názor vyplývá též z judikatury²³⁴ i doktríny²³⁵ k obsahově i smyslově blízké německé právní úpravě (ErbBRG). Právo stavby lze tak omezit např. pouze na jednu z několika staveb, které se nacházejí na zatíženém pozemku.

Dále je též přípustné zřídít právo stavby tak, aby zatěžovalo více sousedních pozemků. Tento postup bude možný v případě, kdy je stavba, která se stává součástí práva stavby, umístěna či bude v budoucnu postavena na více pozemcích.²³⁶ Předpokladem pro vklad takového práva stavby do katastru nemovitostí bude výslovné určení, kterého ze zatížených pozemků se stane stavba součástí po zániku práva stavby (§ 1255 obč. zák.), nebude-li sjednáno, že má být stavba před zánikem práva stavby odstraněna. Mají-li být právem stavby zatíženy pozemky různých vlastníků, bude nezbytné, aby se subjekty práva stavby stali všichni dotčení

²²⁹ PAVELEC, J., *Zápisy práv*, s. 429.

²³⁰ THÖNDEL, A. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10, s. 932.

²³¹ Bez ohledu na jejich účelové určení, ovšem vždy v souladu s účelem práva stavby.

²³² PAVELEC, J., *Zápisy práv*, s. 434.

²³³ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., *Občanský zákoník*, s. 1319.

²³⁴ Rozhodnutí Vrchního zemského soudu v Zweibrückenu pro část Bavorsko-Falcko (OLG Zweibrücken) ze dne 28.05.1996, sp. zn. 3 W 52/96.

²³⁵ GAIER, R., *Münchener Kommentar*, komentář k § 1 ErbBRG, marg. č. 17.

²³⁶ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., *Občanský zákoník*, s. 1321. Shodně SPÁČIL, J., *Věcná práva*, s. 168.

vlastníci pozemků. Lze mít za to, že právo stavby bude v takovém případě zřízeno na základě jediného právního titulu (vícestranné smlouvy o zřízení práva stavby), nikoliv prostřednictvím dílčích právních titulů ve vztahu k jednotlivým vlastníkům pozemků. V opačném případě by totiž došlo ke vzniku dílčích práv stavby k jednotlivým pozemkům.²³⁷ Má-li být stavba vystavěna či existuje-li stavba na více pozemcích, je nutno ve vztahu ke všem pozemkům zřídit jediné společné právo stavby.

Platná právní úprava neumožňuje, aby došlo ke zřízení práva stavby pouze k části stavby, např. k jednotlivým poschodím budovy. Ust. § 1240 odst. 1 obč. zák. stanoví oprávnění stavebníka mít na cizím pozemku (celou) stavbu, nikoliv pouze její díl nebo část.²³⁸ Citované ustanovení je odrazem obdobných zahraničních právních úprav, zejména právní úpravy rakouské (§ 1 odst. 3 BauRG) či německé (§ 1 odst. 3 ErbbRG). Německá doktrína uvádí, že smyslem uvedeného pravidla je zabránit situacím, kdy by zřízením práva stavby pouze k části stavby vznikaly složité právní situace, které by byly zdrojem sporů. Nadto je v německém právním řádu zakotvena nepřipustnost horizontálního dělení stavby (na jednotlivá podlaží) prostřednictvím práva stavby. Smlouva o zřízení práva stavby porušující tento zákaz by byla neplatná²³⁹, zápis práva stavby do veřejného seznamu by byl nepřipustný a musel by být zamítnut.²⁴⁰

Lze se domnívat, že z obdobných důvodů – nad rámec výslovné zákonné úpravy - bude též podle české právní úpravy nepřipustné zřídit právo stavby jen k části stavby. Takový postup by vedl k právnímu rozdělení vlastnického práva ke stavbě, kdy jednotlivé reálně vymezené části stavby by byly ve vlastnictví více odlišných osob (stavebníka a vlastníka pozemku). Platná právní úprava přitom neupravuje spoluvlastnictví věci založené na reálných podílech.²⁴¹ Dělitelnost staveb je přípustná pouze prostřednictvím jejich vertikálního dělení. Takovým způsobem však mohou vznikat opět pouze stavby jako předměty soukromých práv a povinností.²⁴² Lze mít za to, že právo stavby by opět mohlo být zřízeno pouze k celé takto vzniklé stavbě.

²³⁷ PAVELEC, J., *Zápisy práv*, s. 431 a 435.

²³⁸ Obdobně jako v případě ust. § 1 odst. 3 ZoPS 1912.

²³⁹ GAIER, R., *Münchener Kommentar*, komentář k § 1 ErbbRG, marg. č. 21.

²⁴⁰ WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., § 1, marg. č. 27, 28, 32 a 35.

²⁴¹ BEZOUŠKA, P., in: BEZOUŠKA, P., HAVEL, B. *Občanský zákoník: Srovnávací komentář*. Systém ASPI. Wolters Kluwer. Dostupné v Systému ASPI, Komentář k § 1240 obč. zák., bod C.

²⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 06. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3732/2013, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 05. 2004, sp. zn. 22 Cdo 629/2004.

Platná právní úprava zakazuje, aby došlo bez dalšího ke zřízení práva stavby pouze k části pozemku. Právo stavby zatěžuje vždy celý pozemek, a to i v případě, že je zastavěna, resp. je pro lepší využití stavby podle § 1240 odst. 2 obč. zák. zahrnuta pouze část pozemku, zatímco jeho zbytek zůstane nezastavěn a nevyužit. Tento názor odpovídá též závěrům německé doktríny, podle níž je předmětem práva stavby pouze pozemek jako celek, nikoliv např. ideální spoluvlastnický podíl k němu nebo reálně vymezená část pozemku.²⁴³

Na straně druhé v případě, kdy dojde nejprve k vytvoření nového pozemku, představujícího část původně jediného celého pozemku, bude možné tento nový pozemek zatížit právem stavby. Bude-li nový pozemek zapsán do katastru nemovitostí, bude tím dosaženo stavu, kdy právo stavby zatěžuje pouze „část“ původně celistvého pozemku. Právo stavby je dostatečným právním důvodem pro vznik nového pozemku i pro jeho katastrální zápis.²⁴⁴ Lze se proto domnívat, že dojde-li ke vzniku nového pozemku jakožto „části“ původně jediného pozemku, lze jeho zápisem do katastru nemovitostí dosáhnout možnosti zřízení práva stavby pouze ve vztahu k tomuto dílčímu, byť nadále samostatnému pozemku a předmětu práv a povinností. Tento postup je v souladu jak se současnou německou literaturou²⁴⁵, tak se starší českou doktrínou k ZoPS 1912.²⁴⁶

Vzhledem k zákonnému zakotvení práva stavby jako věcného práva k věci cizí může být právem stavby zatížen jen pozemek, který je ve vlastnictví osoby odlišné od stavebníka. Uvedené plyne z ust. § 1240 odst. 1 obč. zák., které hovoří o právu „jiné osoby“ k zatíženému pozemku. Přesto lze nalézt názor, jenž připouští možnost zřízení práva stavby k pozemku ve prospěch vlastníka zatěžovaného pozemku (tzv. vlastnické právo stavby) na základě analogické aplikace ustanovení o vlastnických služebnostech.²⁴⁷ Lze mít za to, že autorovým důvodem pro tento závěr je zřejmě skutečnost, že odborná literatura dovozuje, že vzhledem k absenci výslovného projevu zásady *nulli (nemini) res sua servit* (nikomu neslouží jeho vlastní věc) v občanském zákoníku²⁴⁸ není vyloučeno ani zřízení práva stavby k vlastnímu pozemku. V některých případech totiž mohou vznikat a trvat věcná práva k věci cizí i ve prospěch

²⁴³ GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 1 ErbbRG, marg. č. 31.

²⁴⁴ PAVELEC, J., Zápis práva, s. 430 a 435. Obdobně např. BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*. C.H.Beck. 1997, roč. 3, č. 4, s. 82 – 83.

²⁴⁵ GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 1 ErbbRG, marg. č. 32.

²⁴⁶ MAYR-HARTING, R., Soustava, s. 178, či SÝKORA, V., NOŽIČKA, J., Stavební právo, s. 30 – 31.

²⁴⁷ SPÁČIL, J., Věcná práva, s. 165.

²⁴⁸ Srov. např. VYMAZAL, L. *Zástavní právo*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 14.

vlastníka zatížené věci.²⁴⁹ Zdrojem těchto úvah mohou být také závěry německé judikatury, která připouští, aby vlastník zatíženého pozemku zřídil právo stavby pro sebe samého.²⁵⁰

Lze se však domnívat, že výše uvedené závěry nelze v kontextu české právní úpravy práva stavby připustit jako správné. Důvodem je především výslovné zakotvení práva stavby jako věcného práva k věci cizí v občanském zákoníku. Rovněž podle smyslu a účelu ust. § 1240 odst. 1 obč. zák. je třeba mít za to, že je-li právo stavby právem stavebníka k cizímu pozemku, zatížený pozemek nemůže být zároveň ve vlastnictví osoby oprávněné z práva stavby.²⁵¹ Zřízení vlastnického práva stavby nebude možné ani na základě analogie s právní úpravou vlastnických služebností. Oprávnění vlastníka pozemku postavit na svém pozemku stavbu je již základním prvkem obsahu jeho vlastnického práva. Ačkoliv platí, že zásada *nemini res sua servit* není v textu občanského zákoníku výslovně zakotvena, je třeba i přesto dovést její aplikaci.²⁵²

Dle platné právní úpravy tedy není možné zřídít vlastnické právo stavby, resp. nebude přípustný jeho originární vznik. Lze však mít za to, že následnému vzniku práva stavby ve prospěch vlastníka zatíženého pozemku občanský zákoník nebrání. Jak stanoví ust. § 1248 obč. zák., je možné, aby se stavebník zřekl práva stavby za doby jeho trvání. Vlastník pozemku bude následně oprávněn na základě příslušných listin právo stavby, které zřeknutím se ze strany stavebníka bez dalšího nezanikne, převést i na sebe. Tím dojde k situaci, kdy je vlastníkem práva stavby i vlastníkem zatíženého pozemku tatáž osoba, a to bez toho, aby došlo ke spojení vlastnického práva k pozemku a k právu stavby, a aniž by právo stavby zaniklo.²⁵³ Obdobné názory vyplývají i z rakouské judikatury. Ačkoliv není přípustné, aby došlo k originárnímu vzniku (zřízení) práva stavby ve prospěch vlastníka zatíženého pozemku²⁵⁴, je zároveň možné, aby poté, co právo stavby řádně vzniklo a trvá, došlo k nabytí vlastnického práva k němu vlastníkem zatíženého pozemku. Důsledkem takového splnutí práv a povinností stavebníka

²⁴⁹ TÉGL, P. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, roč. 24, č. 20, s. 687.

²⁵⁰ Rozsudek německého Spolkového soudního dvora (BGH, Mnichov) ze dne 11.12.1981, sp. zn. V ZR 222/80.

²⁵¹ Obdobně již KASANDA, V., *Právo ke stavbě*, s. 702.

²⁵² TÉGL, P., O kolizi, s. 687. Shodně DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., *Občanský zákoník*, s. 682.

²⁵³ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., *Občanský zákoník*, s. 1319 – 1320.

²⁵⁴ Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 19.12.1995, sp. zn. 5 Ob 145/95: „Zusammenfassend ist somit dem Rekursgericht zuzustimmen, daß die Begründung eines - auch nur anteiligen - Eigentümerbaurechts (durch den Alleineigentümer der Liegenschaft) nicht zuzulassen ist.“ = Obecně je třeba souhlasit s názorem odvolacího soudu, že zřízení vlastnického práva stavby - byť jen částečné - výlučným vlastníkem pozemku, není přípustné.

a vlastníka pozemku však není zánik práva stavby.²⁵⁵ Lze se domnívat, že uvedené závěry budou aplikovatelné i v souladu s právní úpravou občanského zákoníku. Shodně lze postupovat i v dalších případech následné kumulace vlastnického práva k právu stavby a k zatíženému pozemku v rukou jediné osoby. Takovou situací může být např. koupě či zdědění práva stavby vlastníkem pozemku, nabytí zatíženého pozemku stavebníkem, resp. přechod práva stavby na vlastníka pozemku jako univerzálního právního nástupce stavebníka (např. fúzí obchodních společností).

Povaha práva stavby jako věcného práva k věci cizí nebrání tomu, aby k jeho řádnému vzniku mohlo dojít i v případě rozdílného vlastnického režimu k pozemku na straně jedné a k právu stavby na straně druhé, byť mezi shodnými subjekty. Lze hovořit např. o případech podílového spoluvlastnictví, společného jmění manželů, anebo bude-li se lišit okruh spoluvlastníků práva stavby a spoluvlastníků zatíženého pozemku. Bude proto přípustné zřídit právo stavby ve prospěch manželů jako stavebníků a následně postavit stavbu ze společných prostředků manželů na pozemku, který je výlučným vlastnictvím jen jednoho z manželů. Pokud by však byl okruh osob na straně stavebníka i vlastníka pozemku shodný, šlo by o případ nepřipustného zřízení vlastnického práva stavby. Bude-li právo stavby zřizováno k více pozemkům, jejichž vlastníky budou rozdílné subjekty, lze mít za to, že bude přípustné, aby jedním z dotčených vlastníků pozemku byla též osoba stavebníka. Lze se domnívat, že též v souladu s platnou právní úpravou České republiky může být právo stavby zřízeno i ve prospěch pouze některého ze spoluvlastníků zatíženého pozemku.²⁵⁶

2.7. Výraz „pozemek sloužící k lepšímu užívání stavby“ a jeho problematika

Ustanovení § 1240 odst. 2 obč. zák. dále doplňuje obsah práva stavby, jelikož umožňuje, aby se právo stavby svým rozsahem vztahovalo i na pozemek, který není pro stavebníka a výkon jeho oprávnění nezbytný. Jedná se o pozemek, na němž nebude umístěna stavba tvořící součást práva stavby, avšak výkonem oprávnění stavebníka ve vztahu k tomuto pozemku bude zajištěno lepší užívání příslušné stavby. Toto lepší užívání stavby bude představovat např.

²⁵⁵ Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 18.06.1997, sp. zn. 3 Ob 2032/96m: „Die Vereinigung von Baurecht und Eigentum an der Stammliegenschaft führt nicht zum Untergang des Baurechts, das Baurecht geht vielmehr auf den Eigentümer über, es wird zum Eigentümer-Baurecht“ = Spojení práva stavby a vlastnictví původní (zatížené) nemovité věci nevede k zániku práva stavby, avšak právo stavby přechází na vlastníka takové nemovité věci, a stává se jeho právem stavby.“ Shodně BITTNER, L., Rakouský zákon, s. 81.

²⁵⁶ Srov. GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 1 ErbbRG, marg. č. 65.

pouhé zajištění lepšího výhledu stavebníka do okolí či vznik další přístupové nebo příjezdové cesty k zatíženému pozemku. Shodně může tento další pozemek zajistit lepší užívání stavby jako zahrada, hřiště, dvůr apod.²⁵⁷

Text ust. § 1240 odst. 2 obč. zák. však nabízí dva možné výklady, o jaký pozemek či pozemky se může jednat. První možností je, že půjde o pozemky zcela odlišné od pozemku, na němž je či má být stavba vystavěna, nikoliv o nezastavěné části zatíženého pozemku. Podle druhého v úvahu přicházejícího výkladu se může jednat o jiné části téhož (zatíženého) pozemku, které nejsou zastavěny stavbou na základě práva stavby.

K možnosti vymežit rozsah práva stavby podle ust. § 1240 odst. 2 obč. zák. i na další pozemky odlišné od zastavěného pozemku se hlásí řada autorů.²⁵⁸ Lze si však povšimnout, že text ust. § 1 odst. 2 ZoPS 1912 coby inspirační zdroj platné právní úpravy obsahoval spojení „*díly pozemku, jichž není třeba k stavbě samé.*“ Z uvedeného by bylo možné dovodit, že také podle § 1240 odst. 2 obč. zák. lze rozšířit právo stavby pouze na nezastavěné části téhož zatíženého pozemku. Obdobně se vyjadřovala i část literatury k ZoPS 1912.²⁵⁹ Na straně druhé však byla starší doktrínou připuštěna i možnost rozšíření práva stavby mimo zastavěný pozemek, tedy i na pozemek (či pozemky) zcela jiný.²⁶⁰

Výklad připouštějící rozšíření práva stavby na nezastavěné části zatíženého pozemku je obsažen i v některých zahraničních právních úpravách. Část německé doktríny k § 1 odst. 2 ErbbRG dovozuje, že je možné rozšířit působnost práva stavby pouze na „*vedlejší oblasti*“ pozemku, který je zatížen právem stavby.²⁶¹ Na straně druhé lze však spatřit i názory literatury k právní úpravě ErbbRG, jež uzavírají, že nebude vyloučena ani možnost dohody o rozšíření práva stavby i na další samostatné pozemky.²⁶²

Lze mít za to, že nebude v rozporu se smyslem a účelem české právní úpravy práva stavby rozšířit jeho rozsah i na pozemek či pozemky odlišné od zastavěného pozemku, budou-li sloužit

²⁵⁷ WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 67 a 70. Obdobně DVOŘÁK, J., in: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., et al., Občanské právo, s. 122.

²⁵⁸ SPÁČIL, J., Věcná práva, s. 166; ACHOUR, G., PELIKÁN, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, roč. 19, č. 12, s. 21; ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 274; DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 685; KINDL, M., Právo nemovitostí, s. 206; SYRUČEK, V., SABOTINOV, V., Realitní právo, s. 457 a 459, nebo ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 75.

²⁵⁹ KRČMÁŘ, J., Právo občanské II., s. 278.

²⁶⁰ KASANDA, V., Právo ke stavbě, s. 703 – 704.

²⁶¹ WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 67, 68, 70 a 74. Shodně GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 1 ErbbRG, marg. č. 22 a 23.

²⁶² WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 72 a 75. Shodně GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 1 ErbbRG, marg. č. 24 a 25.

k lepšímu užívání stavby vystavěné na zatíženém pozemku. Podstatný bude konsensus dotčených osob ohledně toho, které pozemky budou podle ust. § 1240 odst. 2 obč. zák. zatíženy právem stavby. Jistě mohou v praxi nastat případy, kdy bude ke smysluplnému užívání stavby a řádnému výkonu stavebníkových oprávnění nutné, aby právo stavby zatěžovalo i jiné, tedy nezastavěné pozemky. Byť je možné sjednat k takovým pozemkům ve prospěch stavebníka užívací či požívací právo i na základě obligacních titulů (nájem, pacht), nelze takové řešení s ohledem na věcněprávní povahu práva stavby hodnotit jako vhodnější.²⁶³ Rovněž není vyloučeno, aby následně po zřízení práva stavby došlo na základě dohody stavebníka a vlastníka pozemku k rozšíření stávajícího práva stavby i na další nezastavěné pozemky.

2.8. Výraz „práva přičící se účelu stavby“ a jeho problematika

V souladu s ust. § 1241 věty první obč. zák. není možné zřídit právo stavby k pozemku zatíženému právem, jež se přičí účelu stavby, která se měla stát součástí práva stavby. Takové právo, které je neslučitelné s účelem stavby a brání zamýšlenému využití pozemku, by nemohlo být ze strany oprávněné osoby řádně vykonáváno, pokud by došlo k následnému zatížení pozemku právem stavby. Shodně ani stavebník by nemohl vykonávat svá oprávnění z práva stavby, kdyby bylo zřízeno k pozemku, který je již zatížen právem neslučitelným s účelem stavby. Ust. § 1241 věta první obč. zák. tedy upravuje právní překážku vzniku práva stavby.

Lze poukázat na skutečnost, že občanský zákoník nehovoří o právech neslučitelných s účelem práva stavby, ale výslovně o právech přičících se účelu stavby. Platí, že právo stavby lze zřídit k jakémukoliv pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako samostatný pozemek a který je předmětem práv a povinností. Vyžadováno je však i kumulativní splnění podmínky podle § 1241 věty první obč. zák.²⁶⁴

Text ust. § 1241 věty první obč. zák. stanoví, že se jedná o právo přičící se účelu stavby, které již v den, kdy má právo stavby vzniknout, trvá. Lze mít za to, že takovým právem zřejmě nebude právo závazkové, ale práva věcná (včetně věcných práv nezapisovaných ve veřejném seznamu) a do určité míry též instituty veřejného práva (srov. níže). Je-li takové přičící se právo předmětem evidence ve veřejném seznamu, podle § 1241 věty první obč. zák. půjde o právo, které je již k předmětnému pozemku zapsáno ve veřejném seznamu. Podle ust. § 982 odst. 1

²⁶³ BEZOUŠKA, P., in: BEZOUŠKA, P., HAVEL, B., Občanský zákoník, komentář k § 1240 obč. zák., bod B.

²⁶⁴ PAVELEC, J., Zápisů práv, s. 430.

obč. zák. se jedná o věcné právo, které má ve vzájemném poměru se zamýšleným právem stavby lepší pořadí na základě principu priority (*prior tempore, potior iure*). Priorita zapisovaných věcných práv se posuzuje podle dne, kdy došlo k podání návrhu na zápis příslušného práva do veřejného seznamu. Tento postup se uplatní nejen v případě věcných práv, která vznikají konstitutivním zápisem, ale též u práv zapisovaných s deklaratorními účinky, nestanoví-li zákon jinak.²⁶⁵ Dojde-li k současnému podání návrhu na vklad práva stavby a návrhu na vklad jiného věcného práva zapisovaného k pozemku, které se přičí účelu stavby, budou mít obě práva shodné pořadí a jedno právo nebude mít přednost před druhým. V takovém případě lze mít za to, že by měl být návrh na vklad obou takto vzájemně neslučitelných práv k pozemku zamítnut.²⁶⁶

Řešením uvedené situace bude odstranění právní překážky podle § 1241 věta první obč. zák. V případě přičícího se práva váznoucího na pozemku tak bude nutno právním jednáním dotčených osob, tedy oprávněného a povinného z daného práva, takové právo zrušit ještě před vznikem práva stavby.

Mezi příklady práv váznoucích na pozemku, která by se přičila účelu stavby a bránila zřízení práva stavby k pozemku, lze uvést negativně vymezenou služebnost zatěžující pozemek zákazem zastavění, tedy ukládající vlastníku pozemku ponechání pozemku beze stavby. Dále lze zmínit služebnost cesty znemožňující postavení a užívání stavby na pozemku bez toho, aby došlo k narušení možnosti chůze nebo jízdy přes pozemek. O překážku zřízení práva stavby se bude jednat v případě, že by rozsah takové služebnosti nebyl omezen pouze na část pozemku a vylučoval by tak zatížení pozemku právem stavby. Dalšími přičícími se právy bude např. právo pastvy, služebnost rozlivu, jelikož zatopení pozemku by znemožnilo výstavbu a užívání stavby na něm, či věcné břemeno výlučného užívání pozemku jako celku.²⁶⁷ V úvahu přichází také věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, např. věcná břemena vedení inženýrských sítí podle veřejnoprávních předpisů. Jelikož lze platně zřídit i služebnosti, které

²⁶⁵ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1023.

²⁶⁶ Opačně však KINDL, M., Právo nemovitostí, s. 208. Autor bez dalšího dovozuje, že by se v případě jiného neslučitelného věcného práva k pozemku nejednalo podle § 982 odst. 1 obč. zák. o věcné právo s lepším pořadím. Hypotéza ust. § 1241 věta první obč. zák. by tedy nebyla naplněna a vklad (resp. vznik) obou takových práv současně by byl přípustný. Vzhledem ke smyslu ust. § 1241 věta první obč. zák. a ochraně práv dotčených subjektů práva stavby i osoby oprávněné z konkurujícího věcného práva však s tímto názorem nelze souhlasit.

²⁶⁷ PAVELEC, J., Zápis práva, s. 430.

nejsou uvedeny v demonstračním²⁶⁸ výčtu služebností v občanském zákoníku²⁶⁹, lze za práva přičítící se účelu stavby označit též jiné zvláštní negativní služebnosti zatěžující pozemek.

Bude-li stavebníkovo oprávnění zahrnovat vystavění stavby na povrchu zatíženého pozemku, právem přičítícím se účelu stavby nemusí být podle okolností služebnost vedení vodovodní či kanalizační sítě. Pokud budou tyto sítě vedeny v pozemku způsobem, který se nedotkne stavby ani jejích základů, nebude se tato služebnost přičít ani výkonu stavebníkových oprávnění. Nebude-li tedy právo již váznoucí na pozemku, popř. právo s dřívějším pořadím, fakticky vylučovat možnost výkonu stavebníkových oprávnění, je možné i na takovém pozemku platně zřídit právo stavby. Lze se domnívat, že otázkou faktické realizovatelnosti stavebníkových oprávnění by se měl zabývat již katastrální úřad při posuzování návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí.

V odborné praxi lze spatřovat názor, že právy přičítícími se účelu stavby podle § 1241 věty první obč. zák. mohou být i práva závazková, např. zemědělský pacht či nájem pozemku, která vznikla před zamýšleným zřízením práva stavby.²⁷⁰ Lze však mít za to, že smysl citovaného ustanovení míří pouze na práva věcná, resp. na veřejnoprávní omezení práva stavby. Práva závazková vznikají a trvají pouze ve vztahu k jejich subjektům, tedy jako relativní práva (a související povinnosti) mezi oprávněným a povinným. Na rozdíl od práv věcných též nelpí na věci a nepůsobí tudíž *in rem* ani *erga omnes*. Dojde-li např. ke zřízení pozemku jeho vlastníkem jako pronajímatelem (propachtovatelem), práva a povinnosti trvající mezi ním a nájemcem (pachtýřem) jsou pro nabyvatele pozemku bez relevance, jelikož nevážnou na pozemku. Nevyplývá-li něco jiného ze zákona či smluvního ujednání mezi subjekty obligačních práv a povinností, není nabyvatel pozemku souvisejícími právy ani povinnostmi vázán.²⁷¹

Současně platí, že nemůže dojít ke kolizi mezi limitovaným věcným právem, např. právem stavby, a právem závazkovým. Vzhledem k absolutní povaze věcných práv by mělo limitované věcné právo přednost před právem obligačním, jelikož věcné právo působí vůči všem třetím osobám, zatímco právo závazkové jen *inter partes*.²⁷²

²⁶⁸ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.03.2017, sp. zn. 16 C 105/2016. Shodně GRYGAR, T., Expropriace, s. 28, či THÖNDEL, A., Služebnosti, s. 924, 928 a 929.

²⁶⁹ Ovšem za předpokladu, že budou splňovat zákonné vymezení služebnosti podle § 1257 odst. 1 obč. zák.

²⁷⁰ KINDL, M., Právo nemovitostí, s. 209.

²⁷¹ BEZOUŠKA, P., in: BEZOUŠKA, P., HAVEL, B., Občanský zákoník, komentář k § 1241 obč. zák.

²⁷² TÉGL, P., O kolizi, s. 690. Obdobně k popisované konkurenci srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98 (R 19/2002 civ.), či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 07. 06. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2231/2006.

Zřízení práva stavby k určitému pozemku lze dále omezit²⁷³ instituty veřejného práva. Literatura dospěla k názoru, že podle ust. § 1 odst. 1 obč. zák. a nezávislého uplatňování práva soukromého na právu veřejném však veřejnoprávní omezení zřejmě nebudou představovat práva přičící se účelu stavby podle § 1241 věta první obč. zák. Toto je odůvodněno tím, že citované ustanovení představuje normu soukromého práva upravující práva a povinnosti soukromých osob. Veřejnoprávní omezení proto nebudou překážkou platného zřízení práva stavby k pozemku, k němuž se vážou omezení podle veřejnoprávního předpisu či aktu orgánu veřejné moci. Předmětné veřejnoprávní omezení však bude bránit řádnému výkonu subjektivních oprávnění stavebníka z práva stavby.²⁷⁴ Příkladem takových omezení může být stavební uzávěra²⁷⁵, územní rozhodnutí či jiné obdobné omezení.

Některé veřejnoprávní předpisy však omezují možnost smluvního zřízení práva stavby k určitému pozemku výslovným ustanovením, jež stanoví, jakým způsobem je možné upravit věcněprávní práva a povinnosti osob k danému pozemku. Stanoví-li právní předpis, že je možné založit práva a povinnosti oprávněného k pozemku pouze např. zřízením věcného břemene, není možné, aby bylo pro sledovaný účel zřízeno k pozemku právo stavby. Svědčí-li oprávněné osobě k pozemku věcné břemeno pro dosažení zákonného účelu (srov. např. § 104 odst. 3 a 4 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích), lze se domnívat, že takové osobě náleží veřejnoprávní oprávnění k pozemku přímo ze zákona bez nutnosti, resp. bez možnosti založit je zvláštním právním jednáním.

Právem přičícím se účelu stavby podle § 1241 věty první obč. zák. naopak není bez dalšího jiné (již trvající) právo stavby. Je přípustné, aby tentýž pozemek zatěžovalo více práv stavby, a to i v případě, že by bylo právo stavby zřizováno k pozemku, který je již zatížen dřívějším právem stavby. Lze mít za to, že takový postup bude možný jen tehdy, budou-li práva stavby zřizována k pozemku, na němž je či bude vystavěno více staveb.²⁷⁶ Rozsah práv stavby bude nutné ve zřizovacích titulech konkretizovat a omezit je na vymezené části zatíženého pozemku, aby nedošlo ke střetům oprávnění jednotlivých stavebníků. Nově zřizované právo stavby se nebude přičítat již trvajícímu právu stavby, nebude-li vylučovat možnost faktického výkonu subjektivních oprávnění dřívějšího stavebníka.

²⁷³ Část odborné literatury uzavírá, že veřejnoprávní omezení zcela vylučují zřízení práva stavby. Srov. např. DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 686.

²⁷⁴ BEZOUŠKA, P., in: BEZOUŠKA, P., HAVEL, B., Občanský zákoník, komentář k § 1241 obč. zák.

²⁷⁵ DVOŘÁK, J., in: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., et al., Občanské právo, s. 122.

²⁷⁶ HANDRLICA, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., Občanský zákoník, s. 1110.

Zvláštní právní překážku zřízení práva stavby stanoví ust. § 1241 věta druhá obč. zák. Podle něj je možné zřídit právo stavby k pozemku, který je již zatížen zástavním právem ve prospěch třetí osoby, ovšem pouze s jejím předchozím souhlasem. Právní úprava tedy podmiňuje možnost zřízení práva stavby a přípustnost jeho vkladu do katastru nemovitostí souhlasem zástavního věřitele jako oprávněného z limitovaného věcného práva s lepším pořadím. Souhlas zástavního věřitele má obligatorně písemnou formu, jelikož bude nezbytnou přílohou návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí [§ 15 odst. 1 písm. d) KatZ]. Bude-li katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad práva stavby k pozemku zatíženému zástavním právem bez přiloženého souhlasu zástavního věřitele, katastrální úřad vkladové řízení přeruší za účelem doložení souhlasu. Pokud jej však navrhovatel nepředloží, resp. odmítne-li zástavní věřitel souhlas udělit, musí být návrh zamítnut, neboť právo stavby v takovém případě nemůže platně vzniknout.²⁷⁷

²⁷⁷ TÉGL, P., O kolizi, s. 688.

3. Vznik a trvání práva stavby

Občanský zákoník stanoví v ust. § 1243 odst. 1 právní skutečnosti, resp. zřizovací tituly, na jejichž základě může dojít ke vzniku práva stavby a jeho nabytí stavebníkem. Těmito tituly jsou smlouva o zřízení práva stavby, vydržení práva stavby a pravomocné rozhodnutí orgánu veřejné moci.

3.1. Smluvní vznik práva stavby

V praxi nejčastějším titulem vzniku práva stavby je smlouva o zřízení práva stavby uzavřená mezi vlastníkem pozemku jako osobou povinnou z práva stavby a stavebníkem jakožto osobou oprávněnou. Občanský zákoník nevylučuje, aby na straně stavebníka i vlastníka pozemku bylo více osob současně nebo aby se jednalo o kombinaci fyzických a právnických osob. Zřizovací smlouva bude obecně uzavírána jako individuální smlouva s vlastním obsahem. Je však možné, aby byl soubor práv a povinností subjektů práva stavby součástí obsahu jiné smlouvy související se zatěžovaným pozemkem, např. kupní smlouvy na pozemek.

Smlouva o zřízení práva stavby je zvláštním synallagmatickým právním jednáním. Vlastník pozemku totiž splní významnou část svých povinností již zřízením práva stavby ke svému pozemku. Nicméně i po vzniku práva stavby platí, že stavebník i vlastník pozemku mají vzájemná práva i povinnosti. Na straně vlastníka zatíženého pozemku je to především povinnost strpět výkon oprávnění stavebníka z práva stavby a nerušit jej při jejich výkonu.

Jelikož je právo stavby občanským zákoníkem prohlášeno za nemovitou věc (§ 1242 věta první obč. zák.), je vyžadována písemná forma smlouvy o zřízení práva stavby (§ 560 obč. zák.) s podpisy jednajících osob na téže listině (§ 561 odst. 2 obč. zák.). Písemnou formu budou mít i pozdější dodatky zřizovací smlouvy²⁷⁸, jiné dohody o změně smlouvy o zřízení práva stavby či dohoda o zrušení práva stavby.²⁷⁹ Písemná forma smlouvy o zřízení práva stavby je současně nezbytná z důvodu, že právo stavby je předmětem evidence v katastru nemovitostí [§ 3 odst. 1 písm. f) KatZ]. Do katastru nemovitostí je právo stavby zapisováno vkladem v rámci

²⁷⁸ DOBROVOLNÁ, E., in: ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A., Pozemkové vlastnictví, s. 114.

²⁷⁹ DOBROVOLNÁ, E., in: SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., Vlastnictví bytu, s. 10.

vkladového řízení, jehož účastníky jsou stavebník i vlastník pozemku [§ 11 odst. 1 písm. b) KatZ].²⁸⁰

Ke vzniku smluvně zřízeného práva stavby dojde dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí (§ 1243 odst. 2 věta první obč. zák.). Vklad smluvně zřízeného práva stavby má tudíž konstitutivní charakter. V katastru nemovitostí je právo stavby zapisováno v první řadě v části C listu vlastnictví zatíženého pozemku jako zatížení (závada) tohoto pozemku.²⁸¹ Dále je právo stavby zapisováno jako předmět vlastnického práva na zvláštní list vlastnictví práva stavby. Zde je právo stavby evidováno v části B jako nemovitá věc společně např. s údajem o jeho účelu a době jeho trvání [§ 12 písm. b) a g) KatV] a označením pozemku či pozemků, které jsou právem stavby zatíženy [§ 12 písm. d) KatV].²⁸² V části A listu vlastnictví práva stavby je stavebník evidován jako vlastník práva stavby. Okamžikem vzniku práva stavby je poté zápis práva stavby v části C listu vlastnictví zatíženého pozemku.²⁸³

Stavba, která je, popř. se v následně stane součástí práva stavby a sama podléhá evidenci v katastru nemovitostí, je evidována v části B listu vlastnictví práva stavby jako součást práva stavby. Podrobnosti o údajích evidovaných o takové stavbě obsahuje ust. § 11 KatV.

3.1.1. Obligatoční náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby

Základní obsahovou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby je zakotvení subjektivního oprávnění stavebníka mít na zatíženém pozemku (zastavěném či nezastavěném) či pod jeho povrchem stavbu, resp. stavby. Smlouva o zřízení práva stavby tak musí obsahovat bezpodmínečný projev vůle vlastníka pozemku zřídit právo stavby ke svému pozemku ve prospěch stavebníka, čemuž odpovídá projev vůle stavebníka takto zřízené právo stavby přijmout do svého vlastnictví. Projev vůle subjektů práva stavby by neměl směřovat pouze k vystavění stavby na zatíženém pozemku, ale k tomu, aby stavebník stavbu na pozemku měl a mohl k ní vykonávat práva jako její vlastník. Oprávnění stavebníka tak zahrnují nejen stavbu

²⁸⁰ Písemná forma zřizovací smlouvy je tudíž vyžadována pro splnění formální náležitosti zřizovací smlouvy jakožto vkladové listiny a zákonem vyžadované přílohy návrhu na vklad práva stavby [§ 15 odst. 1 písm. a) KatZ].

²⁸¹ SYRUČEK, V., SABOTINOV, V., Realitní právo, s. 582.

²⁸² Včetně odkazu na číslo listu vlastnictví, na kterém je zatížený pozemek (pozemky) evidován v katastru nemovitostí.

²⁸³ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1324.

na pozemek umístit a provozovat ji, ale také ji držet, užívat, požívat a disponovat s ní v souladu se zákonem, účelem práva stavby a smluvními podmínkami.²⁸⁴

Smlouva o zřízení práva stavby dále musí zakotvit dočasnost trvání práva stavby, jelikož právo stavby lze smluvně zřídit pouze na dobu nepřekračující 99 let (§ 1244 odst. 1 obč. zák.). Je jistě možné, aby byla doba trvání práva stavby sjednána i v kratším rozsahu. Občanský zákoník navíc nestanoví minimální dobu trvání práva stavby. Dobu trvání práva stavby je však nutno ve smlouvě vymežit natolik určitým způsobem, aby bylo možné zapsat její poslední den do katastru nemovitostí [§ 12 písm. g) KatV, § 1244 odst. 1 věta druhá obč. zák.].

Současně musí být smlouva o zřízení práva stavby oproštěna od ujednání, která by představovala nepřipustnou rozvazovací podmínku podle § 1246 obč. zák. Takové ujednání by podmiňovalo zánik práva stavby určitým jednáním nebo událostí, jejichž splněním by došlo k zániku práva stavby s účinky od počátku. Tímto by nastal stav, který zde byl před vznikem práva stavby.

Smlouva o zřízení práva stavby musí dále řádným způsobem vymežit stavbu (stavby), která je či bude umístěna na zatíženém pozemku. Popis stavby musí být natolik určitý, aby bylo možné učinit závěr, zdali stavba je či bude stavbou vyhovující právu stavby (§ 1242 obč. zák.). Klíčové tedy bude stavbu definovat zejména jejími základními fyzickými vlastnostmi, např. jejími obvodovými rozměry, výškou, počtem podlaží, výměrou zastavěné plochy, stylem jejího vnějšího stavebně technického provedení²⁸⁵ či použitého stavebního materiálu. Dostatečně podrobný popis stavby bude nezbytný nejen pro vyloučení budoucích pochybností, zdali stavba vyhovuje právu stavby a může být jeho součástí, ale ve vztahu k vlastníku pozemku se může jednat např. o vodítka pro stanovení výše úplaty za právo stavby. I v případě, že bude právo stavby zřízeno k dosud nezastavěnému pozemku, bude nezbytné, aby subjekty budoucí stavbu ve smlouvě vymezily co nejpřesněji a v souladu s účelem práva stavby. Důvodem je především ochrana vlastníka pozemku, k jehož pozemku stavba po zániku práva stavby přiroste.

Dále je nutné, aby smlouva o zřízení práva stavby dostatečně určitě vymežila osoby stavebníka a vlastníka pozemku. Nepřesné označení těchto osob však nezpůsobí neplatnost zřizovací smlouvy, lze-li z jejího obsahu dovodit, kdo je její stranou.²⁸⁶ V souladu s ust. § 4 odst. 2 a 3 KatZ je ovšem nezbytné osobu zapisovanou do katastru nemovitostí identifikovat

²⁸⁴ PAVELEC, J. *Zápisy práv do katastru nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 444.

²⁸⁵ GAIER, R., *Münchener Kommentar*, komentář k § 2 ErbbRG, marg. č. 10.

²⁸⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 08. 2004, sp. zn. 32 Odo 62/2004.

tak, aby nemohlo dojít k její záměně s jinou osobou. Smlouva o zřízení práva stavby tak bude ohledně fyzické osoby obsahovat její jméno, příjmení, rodné číslo (popř. datum narození) a adresu místa trvalého pobytu (popř. adresu bydliště). V případě právnické osoby je nutno uvést její sídlo, název či obchodní firmu a identifikační číslo (popř. jiný obdobný identifikátor). Údaje o zapisovaných oprávněných osobách dále upřesňuje ust. § 14 KatV.

Smlouva o zřízení práva stavby musí dále vymežit pozemek (pozemky), který má být právem stavby zatížen. K určitosti popisu pozemku postačí, budou-li ve smlouvě uvedeny údaje o pozemku obsažené v listu vlastnictví, na němž je pozemek zapsán²⁸⁷, aniž by bylo nutné uvádět přesnou výměru pozemku. Lze se domnívat, že bude účelné, aby smlouva o zřízení práva stavby označila část zatíženého pozemku, na němž má být stavba vystavěna, popř. části pozemku, které mají sloužit k lepšímu užívání stavby (§ 1240 odst. 2 obč. zák.). Ve zřizovací smlouvě je dále vhodné uvést případnou nezastavěnou část pozemku, aby bylo zjevné, na jaké části pozemku bude docházet k výkonu stavebníkových oprávnění.

Nezbytnou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby je též vymezení účelu práva stavby jakožto údaje zapisovaného o právu stavby do katastru nemovitostí podle § 12 písm. c) KatV. Stavba musí odpovídat účelu práva stavby. Bude proto nutné smluvně vymežit účelové určení, pro které má stavba sloužit, tedy např. pro naplňování bytových, rekreačních, administrativních či např. komerčních potřeb. Byť lze mít za to, že takový postup nebude v praxi nezbytný, bude účelné, pokud subjekty práva stavby vymeží ve smlouvě popis a účel stavby odkazem na projektovou dokumentaci. Účel práva stavby postačí vymežit obecně, nicméně je nutné jej zakotvit ve smlouvě srozumitelně a výslovně. Opominutí účelu práva stavby jakožto obligatorní náležitosti vkladové listiny neumožní katastrálnímu úřadu přezkum, zdali se součástí práva stavby má stát stavba, která je věcí v občanskoprávním smyslu, a která je v souladu s účelem práva stavby.²⁸⁸

²⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

²⁸⁸ ŠUSTROVÁ, D., HOLÝ, J., RAŠKA, M., Katastrální vyhláška, s. 52. Při absenci zakotvení účelu práva stavby by v důsledku překážky povolení vkladu práva došlo k zamítnutí návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí podle ust. § 17 odst. 1 písm. b) popř. písm. d) KatZ.

3.1.2. Fakultativní náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby

Vedle podstatných náležitostí může smlouva o zřízení práva stavby obsahovat řadu dalších ujednání, která konkretizují vzájemná práva a povinnosti subjektů práva stavby. Tato možnost představuje projev smluvní autonomie stran smlouvy o zřízení práva stavby, která je však omezena věcněprávní povahou práva stavby (srov. § 978 obč. zák.).

Prvním příkladem fakultativní náležitosti zřizovací smlouvy je ujednání o případné úplatě za právo stavby, placené stavebníkem ve prospěch vlastníka zatíženého pozemku (§ 1247 obč. zák.). Jelikož občanský zákoník umožňuje i bezúplatné zřízení práva stavby²⁸⁹, nebude absence úplaty ve zřizovací smlouvě na překážku vzniku práva stavby. Bude-li však výkladem zřizovací smlouvy vyplývat, že subjekty práva stavby měly vůli zakotvit právo stavby za úplatu, bude žádoucí, aby smlouva vymezila výši úplaty, splatnost jednotlivých plnění a způsob jejich platby ze strany stavebníka.

Smlouva o zřízení práva stavby může dále zakotvit povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu, a to včetně upřesnění jeho souvisejících povinností. Vzhledem k tomu, že povinnost údržby stavby vyplývá pro stavebníka ze zákona (§ 1251 odst. 2 věta první obč. zák.), není nutné, aby byla zvlášť smluvně upravena. Lze však ujednat odchýlení se od této zákonné povinnosti. Opačně je ovšem pojata povinnost stavebníka stavbu pojistit. Tuto povinnost je nutno smluvně sjednat, jelikož občanský zákoník ji bez dalšího stavebníkovi neukládá (§ 1251 odst. 2 věta druhá obč. zák.). Subjekty práva stavby však mohou ve zřizovací smlouvě zakotvit nejen tuto povinnost, ale také ji dále konkretizovat nebo podmínit její porušení vznikem povinnosti stavebníka zaplatit vlastníku pozemku smluvní pokutu.²⁹⁰

Smlouva o zřízení práva stavby může obsahovat i další ujednání upravující práva a povinnosti stavebníka a vlastníka pozemku. Jedná se např. o stanovení doby, v níž je stavebník povinen stavbu na zatíženém pozemku postavit (§ 1251 odst. 1 obč. zák.), nebo o výhradu souhlasu vlastníka pozemku se zatížením práva stavby stavebníkem, která je zapisována do katastru nemovitostí (§ 1252 odst. 2 obč. zák.). Dalším příkladem je ujednání odchylovající se od úpravy vzájemných předkupních práv stavebníka a vlastníka pozemku (§ 1254 obč. zák.). Obdobně lze ve zřizovací smlouvě zakotvit odchylku od povinnosti vlastníka pozemku poskytnout stavebníkovi po zániku práva stavby náhradu za stavbu (§ 1255

²⁸⁹ Srov. podmiňovací způsob textace § 1247 obč. zák.: „Bylo-li právo stavby sjednáno za úplatu (...).“

²⁹⁰ ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 82.

obč. zák.). Sjednána může být i povinnost stavebníka zdržet se postavení stavby na zatíženém pozemku do okamžiku získání příslušných veřejnoprávních povolení (zejména územního rozhodnutí). Obsahem smlouvy o zřízení práva stavby mohou být i výhrady schválení určitých faktických či právních jednání stavebníka ze strany vlastníka pozemku (§ 1251 odst. 3 obč. zák.). Vyloučeno není ani odchylné ujednání od zákonného pravidla, podle něhož má stavebník k zatíženému pozemku práva jako poživatel (§ 1250 věta za středníkem obč. zák.).

3.2. Vznik práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci

Zřizovacím titulem práva stavby je dále rozhodnutí orgánu veřejné moci podle § 1243 odst. 1 obč. zák. Tímto rozhodnutím je z hlediska jeho formy pravomocný rozsudek soudu (§ 152 odst. 1 o.s.ř.). Jediný příklad nabytí práva stavby na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci je podle platné právní úpravy zakotven v ust. § 1145 obč. zák., které upravuje soudní zásah do vlastnických práv k pozemku v podobě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné nemovité věci. Soud může v uvedeném případě zřídit i limitované věcné právo k věci cizí, včetně práva stavby, k nově vzniklému pozemku.²⁹¹ Podmínkou však je, že tento postup soudu je objektivně a při zohlednění všech okolností nezbytný pro bývalého spoluvlastníka k řádnému užívání nového pozemku.²⁹² Posouzení, zdali má soud zřídit svým rozsudkem právo stavby k novému pozemku, bude regulováno existencí objektivní potřeby hospodaření bývalého spoluvlastníka s nově vzniklým pozemkem. Soud proto musí dospět k závěru, že bez zřízení práva stavby by nebylo možné nový pozemek ze strany bývalého spoluvlastníka užívat řádně nebo dokonce vůbec.

Soud musí dále dbát na to, aby zřízením práva stavby ve prospěch bývalého spoluvlastníka došlo k co nejmenšímu omezení vlastníka zatíženého pozemku. Přesto se lze domnívat, že je přípustné právo stavby zřídit rozsudkem soudu i tehdy, mohl-li by bývalý spoluvlastník i bez zřízení práva stavby ve skutečnosti daný pozemek užívat. Podmínkou však bude, že by tak mohl bývalý spoluvlastník činit jen za současného vynaložení objektivně příliš vysokých nákladů či splnění obtížných podmínek, které by významně převýšily omezení vlastníka pozemku v důsledku zatížení jeho pozemku právem stavby. Soud by měl právo stavby zřídit pouze tehdy, vyžaduje-li to objektivně řádné užívání pozemku bývalým spoluvlastníkem

²⁹¹ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1231.

²⁹² ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 78.

v souladu s účelovým určením pozemku a s jeho dosavadním užíváním.²⁹³ Právo stavby může být rozsudkem soudu podle § 1145 obč. zák. zřízeno i bez návrhu účastníka řízení²⁹⁴, neboť jde o součást soudního vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením společné věci.²⁹⁵

Jelikož zřízením práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci dochází k zásahu do vlastnického práva k zatěžovanému pozemku, je podmínkou přípustnosti takového postupu existence výslovného zákonného zmocnění orgánu veřejné moci. Tato podmínka vyplývá též z ust. čl. 4 odst. 1 a čl. 11 odst. 4 Listiny. Zákon proto musí v konkrétním případě stanovit, že je možné práva a povinnosti osob založit či upravit zřízením práva stavby k pozemku rozhodnutím orgánu veřejné moci.²⁹⁶ Platí totiž, že povinnost lze uložit pouze na základě a v mezích zákona (čl. 4 odst. 1 Listiny).

I právo stavby zřízené rozhodnutím orgánu veřejné moci je předmětem evidence v katastru nemovitostí za současné aplikace katastrálních předpisů. Údaje o právu stavby podle KatZ a KatV tak budou do katastru nemovitostí zapisovány ve shodném rozsahu, jako v případě smluvního zřízení práva stavby. Rozdíl však spočívá v tom, že zde právo stavby vzniká již dnem právní moci rozhodnutí orgánu veřejné moci, potažmo pozdějším dnem, který je v rozhodnutí určen jako den vzniku práva stavby. Následný vklad práva stavby do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky.²⁹⁷ Není-li v příslušném rozhodnutí uveden odlišný den, dojde ke splnutí dne vzniku práva stavby a dne jeho zřízení. V souladu s § 982 odst. 1 obč. zák. se však i v tomto případě uplatní jako okamžik rozhodný pro určení pořadí věcných práv k věci cizí zapsaných ve veřejném seznamu den podání návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí.

Právo stavby zřízené rozhodnutím orgánu veřejné moci musí splňovat podmínku dočasnosti. Občanský zákoník však nestanoví maximální dobu jeho trvání. Lze se domnívat, že orgán veřejné moci bude při svém rozhodnutí omezen maximální dobou trvání práva stavby v délce 99 let. Dobu trvání práva stavby stanoví orgán v konkrétním případě ve výroku svého rozhodnutí.²⁹⁸ Lze mít za to, že odlišnou úpravu doby trvání práva stavby zřízeného rozhodnutím orgánu veřejné moci může v budoucnu stanovit též zvláštní právní předpis.

²⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 06. 2019, sp. zn. 22 Cdo 789/2019.

²⁹⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2006, sp. zn. 22 Cdo 3214/2006.

²⁹⁵ KRÁLÍK, M., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., Občanský zákoník, s. 757.

²⁹⁶ KINDL, M., Právo nemovitostí, s. 214 – 215.

²⁹⁷ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 692.

²⁹⁸ Srov. HANDRLICA, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., Občanský zákoník, s. 1103. Shodně DOBROVOLNÁ, E., in: SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., Vlastnictví bytu, s. 11.

3.3. Vznik práva stavby vydržením

Posledním titulem zřízení práva stavby je vydržení (§ 1243 odst. 1 obč. zák.). Vydržení (obecně) představuje originární způsob nabytí vlastnického práva, jehož účelem je poskytnout ochranu osobě, která určitou věc dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem. Smyslem vydržení je uvedení dlouhodobého faktického stavu do souladu se stavem právním.²⁹⁹ Právo stavby je nemovitou věcí i právem způsobilým k vydržení podle § 988 odst. 1 obč. zák., protože je to právo, které lze držet. Jak dále požaduje občanský zákoník, je právo stavby též právem, které lze právním jednáním převést na jiného a právo, které připouští trvalý výkon. Vydržet naopak není možné vlastnické právo ke stavbě, která je součástí práva stavby, jelikož tato stavba není věcí v právním smyslu, není předmětem vlastnického práva, a proto vydržení.³⁰⁰

Právo stavby lze vydržet prostřednictvím obou občanským zákoníkem upravených způsobů, tedy jak v režimu řádného (§ 1089 an. obč. zák.), tak mimořádného vydržení (§ 1095 obč. zák.).³⁰¹ Pro řádné vydržení práva stavby je vyžadována poctivá a pravá držba držitele, popř. jeho právního předchůdce. Taková držba se zakládá na právním důvodu, jenž by vedl ke vzniku vlastnického práva, kdyby náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Poctivým držitelem je ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že vykonává jemu náležející právo. K tomu však nepostačuje subjektivní přesvědčení osoby, že jí věc náleží. Dobrá víra takové osoby se musí vztahovat i k okolnostem právního titulu, který měl právo založit. Dobrá víra držitele se tedy posuzuje objektivně.³⁰² Řádnou je poté držba opřena o platný titul nabytí práva k věci, který by postačoval k nabytí držení práva. Může se jednat jak o právní jednání předchozího držitele, tak např. o rozhodnutí orgánu veřejné moci. Nebude však dostatečné, že držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu právní titul svědčí, ačkoliv se jednalo o domnělý právní důvod (*titulus putativus*). Naopak bude nezbytné, aby byla řádná držba opřena o platný a účinný právní titul.³⁰³ Pravá držba vyžaduje, aby se

²⁹⁹ Srov. např. SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2., dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 238, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 05. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1646/2018.

³⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 07. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5175/2007.

³⁰¹ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. 01. 2022, č.j. 11 Co 339/2021-243.

³⁰² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 03. 2020, sp. zn. 22 Cdo 473/2020.

³⁰³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2119/2015.

držitel v držbu jiného nevetřel svémocně³⁰⁴, nevloudil se v ni potajmu či lstí³⁰⁵, nebo aby neusiloval přeměnit to, co mu bylo povoleno pouze výprosou³⁰⁶, v trvalé právo.³⁰⁷

Pro řádné vydržení práva stavby je vyžadováno, aby držba byla kumulativně řádná, pravá a poctivá. Navíc je občanským zákoníkem požadováno nepřetržité uplynutí vydržecí doby v délce 10 let od dne nabytí držby práva stavby při současném splnění ostatních podmínek vydržení.³⁰⁸ Řádné vydržení práva stavby však bude spíše výjimkou. Lze mít za to, že v praxi bude v případě řádné, pravé a poctivé držby práva stavby častěji aplikována ochrana práva dobrověrného nabyvatele práva stavby, který je získal úplatně.³⁰⁹ Tato ochrana bude nabyvateli práva stavby poskytována podle § 984 obč. zák. v souladu se zásadou materiální publicity veřejných seznamů.³¹⁰

I pro mimořádné vydržení práva stavby se uplatní podmínka nepřetržitého uplynutí vydržecí doby. V tomto případě je však vyžadována vydržecí doba v délce dvojnásobné oproti době pro řádné vydržení práva stavby, tedy 20 let. Pro mimořádné vydržení postačí, pokud na straně držitele práva stavby není přítomen nepoctivý úmysl, aniž by jeho držba musela být řádná, poctivá či pravá. Mimořádné vydržení tudíž nepožaduje tzv. *titulus iustus*, tedy platný právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva. Absencí nepoctivého úmyslu je vyjádřen názor, že k mimořádnému vydržení může dojít i tehdy, bude-li držitel přesvědčen, že jeho držba nepůsobí jinému újmu.³¹¹ Mimořádné vydržení práva stavby bude za takových okolností možné i v případě, bude-li se jednat o držbu práva stavby *contra tabulas*, tedy v rozporu se stavem zápisu v katastru nemovitostí. Půjde tedy o situace, kdy při splnění výše uvedených podmínek dojde k nabytí držby práva stavby od osoby odlišné od stavebníka zapsaného v katastru nemovitostí.³¹²

Vydržitel nabývá vlastnické právo k právu stavby dnem uplynutí vydržecí doby za současného naplnění zákonných podmínek pro vydržení. Nabytí vlastnického práva k nemovitě

³⁰⁴ Tedy bez vůle dosavadního držitele.

³⁰⁵ Jednáním skrytým před dosavadním držitelem.

³⁰⁶ Pouze za účelem užívání.

³⁰⁷ Tedy nesmí se jednat o tzv. vitiózní držbu. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 01. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3652/2016.

³⁰⁸ Usnesení Ústavního soudu ze dne 12.09.2013, sp. zn. I. ÚS 2513/13 – 1.

³⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 03. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 04. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4705/2016.

³¹⁰ DOBROVOLNÁ, E., in: ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A., Pozemkové vlastnictví, s. 133.

³¹¹ DOŘIČÁK, L. Nabývání vlastnického práva k nedobrovolně pozbyté věci podle § 1110–1111 OZ. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2020, roč. 28, č. 3, s. 406.

³¹² Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 04. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1315/2019.

věci zapsané do katastru nemovitostí vydržením tedy nenastává až vkladem práva do veřejného seznamu, který má tudíž deklaratorní účinek.³¹³ Listinou pro vklad práva stavby do katastru nemovitostí bude nejčastěji pravomocný rozsudek soudu určující nabytí vlastnického práva k právu stavby vydržením. Další možnou vkladovou listinou je souhlasné prohlášení učiněné vydržitelem práva stavby společně s dosavadním stavebníkem podle § 66 odst. 1 písm. a) KatV.³¹⁴

Vydržitel jakožto nový stavebník nabývá právo stavby na dobu právě 40 let. Existují-li za doby trvání práva stavby spravedlivé důvody, může soud na návrh stavebníka a/nebo vlastníka pozemku tuto pevně stanovenou dobu trvání práva stavby prodloužit, nebo zkrátit. Minimální doba trvání práva stavby nabytého vydržením není občanským zákoníkem stanovena. Lze však mít za to, že v případě prodloužení doby trvání práva stavby bude soud zřejmě vázán maximální zákonnou dobou trvání práva stavby v délce 99 let.

3.4. Dočasnost a změna délky doby trvání práva stavby

Princip dočasnosti práva stavby vychází z předpokladu, že rozdílnost v osobách vlastníka zastavěného pozemku a vlastníka stavby na něm postavené na základě práva stavby nemá být pravidlem či trvalým odklonem od superficiální zásady. Právo stavby má naopak představovat pouze o časově ohraničenou výjimku z uvedené zásady. V opačném případě by totiž došlo k obnově nežádoucích účinků děleného vlastnictví.³¹⁵ Vznikala by tak zvláštní práva a povinnosti k nemovitému majetku, jež by trvala po dobu, která by mohla významně překračovat dobu života osob, jež vlastním právním jednáním taková práva a povinnosti založily. Taková práva a povinnosti by nadále zatěžovaly generace potomků, kteří se na jejich vzniku nepodíleli.³¹⁶ Obdobný názor zdůrazňuje i judikatura k platné právní úpravě, která výslovně uzavírá, že právo stavby lze vždy zřídit pouze jako dočasné právo.³¹⁷

Přestože občanský zákoník stanoví pro jednotlivé tituly vzniku práva stavby maximální dobu trvání práva stavby, na rozdíl od úpravy ZoPS 1912 nestanoví minimální dobu trvání

³¹³ BĚLOVSKÝ, P., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., Občanský zákoník, s. 370. Shodně ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 78.

³¹⁴ ŠUSTROVÁ, D., HOLÝ, J., RAŠKA, M., Katastrální vyhláška, s. 265, či PAVELEC, J., Zápisů práv, s. 438.

³¹⁵ BITTNER, L., Rakouský zákon, s. 82.

³¹⁶ MIKEŠ, J., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., TICHÝ, L. *DISKUSNÍ FÓRUM O REKODIFIKACI OBČANSKÉHO PRÁVA. Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února 2006 a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: ASPI-Wolters Kluwer, 2008, s. 277.

³¹⁷ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25, bod č. 20 odůvodnění.

práva stavby. Jejím smyslem bylo podle starší právní úpravy zamezit, aby na základě práva stavby došlo k výstavbě nekvalitních staveb s krátkou očekávanou životností, což omezovalo možnost hypotekárního zatížení práva stavby. Vzhledem k tomu, že obdobné omezení platná právní úprava neobsahuje, ukazuje i praxe, že dochází ke zřizování práv stavby i pouze na dobu několika let.³¹⁸

V souladu s ust. § 1244 odst. 1 větou druhou obč. zák. je nezbytné, aby byl poslední den doby trvání práva stavby patrný ze zápisu v katastru nemovitostí. Zřizovací titul práva stavby tedy musí toto datum jednoznačně určit. Lze mít za to, že účelem tohoto pravidla je zajištění dostatečné publicity vzniku a trvání práva stavby vůči třetím osobám, zejména vůči osobám oprávněným z věcných práv zapsaných k zatíženému pozemku či k právu stavby. Oprávněná osoba tak nebude mít možnost dovolávat se neznalosti dne, jehož uplynutím právo stavby zanikne (§ 980 odst. 1 obč. zák.). Tento údaj je zapisován k právu stavby též podle § 12 písm. g) KatV v části B listu vlastnictví práva stavby.³¹⁹ Není proto možné, aby byla doba trvání práva stavby sjednána např. na dobu života stavebníka či jiné osoby. V takovém případě by se jednalo o událost, u níž není možné určit, kdy nastane, a poslední den doby trvání práva stavby by nebylo možné zapsat do katastru nemovitostí.

Jde-li o smluvně zřízené právo stavby, stanoví § 1244 odst. 1 věta první obč. zák., že takové právo stavby lze zřídit nejvýše na dobu 99 let. Subjektům práva stavby nic nebrání, aby bylo právo stavby zřízeno i na dobu kratší, bude-li doba trvání práva stavby vymezena určitým a srozumitelným způsobem. Naopak vzhledem ke kogentní povaze § 1244 odst. 1 věta první obč. zák. a principu dočasnosti práva stavby nebude možné, aby došlo k platnému zřízení práva stavby na dobu překračující 99 let. Lze se domnívat, že takové ujednání by představovalo obcházení pravidla o zákazu zneužití práva (§ 8 obč. zák.) a bylo by tudíž absolutně neplatné. Zbývá ustanovení zřizovací smlouvy tímto nebudou v souladu s § 576 obč. zák. dotčena a právo stavby bude považováno za zřízené právě na dobu 99 let (§ 574 obč. zák.) s možným zásahem ze strany soudu (§ 577 obč. zák.).³²⁰ Lze však nalézt i názor hovořící v uvedeném případě o neplatnosti celé zřizovací smlouvy. Odkazovaná doktrína uvádí, že občanský zákoník nestanoví domněnku, že se má při překročení kogentně stanovené maximální doby uplatnit

³¹⁸ Srov. BACHURA, P., *Právo stavby*, s. 22. Autor uvádí, že není výjimkou zřízení práva stavby na dobu mezi 5 až 10 lety či dokonce na dobu kratší.

³¹⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 100 a 101.

³²⁰ Shodně HANDLAR, J., in: LAVICKÝ, P., a kol. *Občanský zákoník I: Obecná část § 303-654: komentář*. 2. vyd. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2022, s. 1841, či DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., *Občanský zákoník*, s. 694.

právě nejdelší zákonem dovolená doba trvání práva stavby.³²¹ V této souvislosti lze však mít za to, že vzhledem k zákonem stanovené prioritě platnosti právních jednání je nutno tento názor odmítnout.

Pokud by stavebník a vlastník pozemku zcela opomněli smluvně vymezit dobu trvání práva stavby, zřizovací smlouva nebude jako celek neplatná (§ 576 obč. zák.), nicméně právo stavby nebude moci vzniknout. K právu stavby se povinně zapisuje též údaj o posledním dnu jeho trvání [§ 1244 odst. 1 věta druhá obč. zák., § 12 písm. g) KatV]. Bude-li toto datum ve vkladové listině chybět, nebude moci dojít ke vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ani k věcněprávnímu vzniku práva stavby. Práva a povinnosti tak budou mezi dotčenými subjekty trvat jen v rovině obligační.³²² V úvahu zde nepřipadá ani soudní zásah podle § 577 obč. zák., k němuž lze přistoupit v případě nezákonného časového určení. Soud však nemůže změnit časové určení, pokud je právní jednání neobsahuje, jelikož soud není oprávněn nahradit chybějící časové určení.³²³ Ust. § 577 obč. zák. nelze použít, nemá-li soud co měnit, protože by se jednalo o nepřipustné doplňování projevu vůle.³²⁴ Lze se domnívat, že obdobné následky bude mít situace, kdy smlouva bude obsahovat ujednání o zřízení práva stavby na dobu neurčitou. Ani v takovém případě by nebylo možné určit poslední den doby trvání práva stavby a příslušný návrh na jeho vklad do katastru nemovitostí by musel být zamítnut.

V souladu s ust. § 1245 obč. zák. je možné, aby byla doba trvání práva stavby prodloužena. Podmínkou ovšem je, že základní parametry práva stavby nebudou změněny.³²⁵ K prodloužení doby trvání práva stavby bude docházet zásadně v průběhu jeho trvání. Lze si však představit, že ještě před vznikem smluvně zřízeného práva stavby jeho vkladem do katastru nemovitostí dojde k uzavření dohody subjektů práva stavby o prodloužení doby jeho trvání.

V případě smluvního práva stavby nepanuje v praxi shoda ohledně možnosti sjednat dobu jeho trvání způsobem, že by v souhrnu s jejím následným prodloužením přesáhla dobu 99 let. Názory o přípustnosti takového postupu se opírají o skutečnost, že občanský zákoník výslovně takový způsob prodloužení doby trvání práva stavby nezakazuje. Nejednalo by se tak ani o nepřipustné obcházení kogentního pravidla o dočasnosti práva stavby. Navíc je přípustné, aby

³²¹ HANDRLICA, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., *Občanský zákoník*, s. 1103.

³²² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 09. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2406/2018, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 06. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004 (R 46/2007 civ.).

³²³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2018, sp. zn. 32 Cdo 939/2018.

³²⁴ NOVOTNÝ, M. Limity aplikace § 577 občanského zákoníku na příkladu zakázané konkurenční doložky. *Obchodní právo*. 2021, roč. 30, č. 9, s. 32.

³²⁵ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., *Občanský zákoník*, s. 1325.

bezprostředně po zániku práva stavby došlo ke zřízení nového práva stavby mezi týmiž subjekty, ke stejnému pozemku a za shodných smluvních podmínek.³²⁶ Lze tudíž mít za dovolené a v souladu s platnou právní úpravou, aby ke shora uvedenému prodloužení doby trvání práva stavby došlo tak, že se maximální doba trvání práva stavby (99 let) uplatní ode dne účinnosti prodloužení doby trvání práva stavby. Celková doba trvání práva stavby tedy může podle citovaných názorů v souhrnu s jejím následným prodloužením přesáhnout hranici 99 let. Tento názor lze dále spatřovat jak ve starší doktríně k ZoPS 1912³²⁷, tak např. v rakouské judikatuře.³²⁸

Opačný názor, hovořící o nepřipustnosti výše uvedeného řešení, vyplývá z ust. bodu č. 5.4.3.2 *in fine* Návodu pro správu KN.³²⁹ Uvedené ustanovení uzavírá, že doba trvání práva stavby nesmí ani v souhrnu s jejím případným prodloužením přesáhnout dobu 99 let. Dojde-li mezi subjekty práva stavby ke zřízení či prodloužení práva stavby na dobu delší, bude katastrálním úřadem podle citovaného ustanovení povolen návrh na vklad změny práva stavby na dobu, která v souhrnu činí nejvýše 99 let. Ve zbývajícím rozsahu bude návrh zamítnut. I v případě, že by v praxi došlo k příklonu k tomuto restriktivnímu výkladu, lze mít za to, že ani tehdy nebude dotčena možnost následného zřízení téhož (nového) práva stavby mezi shodnými osobami.

Nabyde-li stavebník právo stavby vydržením, stává se tak na dobu právě 40 let. K návrhu dotčeného subjektu práva stavby však může soud v případě, shledá-li pro to spravedlivé důvody, dobu trvání práva stavby prodloužit, popř. zkrátit. V případě prodloužení doby trvání však bude soud zřejmě omezen maximální dobou v délce trvání 99 let.

Prodloužení doby trvání práva stavby zřízeného rozhodnutím orgánu veřejné moci bude možné pouze tehdy, pokud tak stanoví zákon. Platná právní úprava tedy musí zmocnit orgán veřejné moci ke změně jeho původního rozhodnutí ve vztahu k době trvání práva stavby. Nová doba trvání práva stavby by musela být stanovena v příslušném rozhodnutí. Občanský zákoník na rozdíl od smluvního zřízení práva stavby nestanoví maximální dobu trvání práva stavby zřízeného rozhodnutím orgánu veřejné moci. Lze však mít za to, že i v tomto případě lze

³²⁶ ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 274, HANDRLICA, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., Občanský zákoník, s. 1103 – 1104, PETR, P., Nové právo, s. 89, nebo ZIMA, P., Právo stavby, s. 65.

³²⁷ KRČMÁŘ, J., Právo občanské II., s. 279.

³²⁸ Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 27.08.1996, sp. zn. 5 Ob 135/95.

³²⁹ Návod pro správu katastru nemovitostí: Ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017. Český úřad zeměměřický a katastrální, 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22 (dále jen „Návod pro správu KN“).

s ohledem na princip dočasnosti práva stavby uzavřít, že příslušný orgán veřejné moci bude při prodloužení doby trvání práva stavby omezen maximální dobou v délce 99 let.

Poslední den prodloužené doby trvání práva stavby je zapsán k právu stavby do katastru nemovitostí podle § 1244 odst. 1 věty druhé obč. zák. a § 12 písm. g) KatV. Vkladovou listinou pro tento zápis je písemná dohoda subjektů práva stavby nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, jimiž došlo ke změně doby trvání práva stavby.³³⁰

Prodloužení doby trvání práva stavby je zároveň možné pouze na základě předchozího souhlasu osob oprávněných ze zatížení zapsaných k pozemku v pořadí za právem stavby v katastru nemovitostí (§ 1245 obč. zák.). Takovým zatížením je např. zástavní právo či věcné břemeno k pozemku. Oprávněnou osobou je zde subjekt, který zajistil své pohledávky za vlastníkem pozemku věcným právem k jeho pozemku. Prodloužení doby trvání práva stavby se tudíž bude takové oprávněné osoby a jejích práv přímo dotýkat. Souhlas oprávněné osoby je poskytován v písemné formě a tvoří přílohou návrhu na vklad změny práva stavby do katastru nemovitostí. Na základě analogie ust. § 70 odst. 7 KatV bude tento souhlas obsahovat označení osoby, která souhlas udílí, a práva zapsaného k zatíženému pozemku, jehož se souhlas týká.³³¹

3.5. Zákaz rozvazovací podmínky

Ust. § 1246 obč. zák. zakazuje, aby došlo k omezení práva stavby rozvazovací podmínkou. Jejím splněním by došlo k pominutí právních následků práva stavby od počátku (*ex tunc*) a k obnovení právního stavu, který zde existoval před vznikem práva stavby.³³² Ve zřizovacím titulu práva stavby tedy nelze zakotvit podmínku, na jejímž splnění by záviselo, zdali platně vzniklé a trvající právo stavby zaniká. Lze mít za to, že smyslem tohoto tradičního ustanovení³³³ je zabránit, aby bylo právo stavby a jeho trvání závislé na nejistých budoucích událostech, čímž by ztratilo svoji povahu stabilního a dlouhotrvajícího institutu, který může být předmětem zatížení. Chráněn je proto nejen stavebník, ale i třetí osoby oprávněné z věcných práv zatěžujících právo stavby. Současně se tímto pravidlem vylučuje svévole vlastníka pozemku či jeho právních nástupců ve vztahu ke stavebníkovi. Pokud by byl stavebník a jiné

³³⁰ Bod č. 5.4.3.1 Návodu pro správu KN.

³³¹ ŠUSTROVÁ, D., HOLÝ, J., RAŠKA, M., Katastrální vyhláška, s. 281.

³³² Srov. DRACHOVSKÝ, O., ELISCHER, D. Reverzní doložka a její využitelnost v české notářské praxi. *Ad Notam*. 2020, roč. 26, č. 2, s. 13.

³³³ Obdobné ustanovení bylo zakotveno již v § 4 ZoPS 1912 či § 7 ZoPS 1947.

dotčené osoby nuceny počítat s nepředvídatelnými okolnostmi působícími nezávisle na jejich vůli zánik práva stavby, tato nejistota by činila právo stavby z hospodářského pohledu neatraktivním.³³⁴

Na rozdíl od zákazu zakotvení rozvazovací podmínky platí, že ujednání odkládací podmínky není ve vztahu k právu stavby vyloučeno. Lze se však domnívat, že takové ujednání bude přípustné jen tehdy, bude-li odkládací podmínka splněna před podáním návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí.³³⁵

Porušení zákazu sjednání rozvazovací podmínky bude mít za následek, že takové ujednání³³⁶ bude zdánlivé, tedy právně irelevantní, a nebude se k němu přihlížet (§ 554 obč. zák.). V tomto smyslu hovoříme o jednání v právu neexistujícím.³³⁷ Z právního hlediska tedy takové jednání není, a proto nemůže být hodnoceno ani jako neplatné³³⁸, jelikož vůbec nelze posuzovat jeho platnost nebo účinnost.³³⁹ Bude-li takové ujednání ve zřizovací smlouvě obsaženo, nebudou z něj pro subjekty práva stavby plynout žádná práva ani povinnosti a toto ujednání nevyvolá žádné právní následky.

Příkladem nepřipustné rozvazovací podmínky je sjednání zániku práva stavby z důvodu, že stavebník neobdrží příslušné veřejnoprávní povolení ke stavbě (např. územní rozhodnutí).³⁴⁰ Dále se může jednat o sjednání zániku práva stavby pro případ, že stavebník nepostaví stavbu na zatíženém pozemku do určité doby, ačkoliv byla tato povinnost smluvně zakotvena podle § 1251 odst. 1 obč. zák. Přípustné nebude ani podmínit zánik práva stavby jeho zcizením ze strany stavebníka, zničením stavby či např. změnou rodinných poměrů stavebníka.³⁴¹ Ve vztahu k právní úpravě stavebních předpisů lze doplnit, že vznik a trvání práva stavby nejsou podmíněny získáním územního rozhodnutí či stavebního povolení stavebníkem. Trvání práva stavby neovlivňuje ani skutečnost, že na zatíženém pozemku došlo k vystavění nepovolené stavby (tzv. černé stavby), byť se tato stavba tím, že se stane součástí práva stavby, nestává stavbou povolenou podle StavZ.

³³⁴ WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 139.

³³⁵ Srov. rozsudek Okresního soudu v Bruntále - pobočka Krnov ze dne 15. 02. 2021, č.j. 9 C 46/2019-119.

³³⁶ Nikoliv však celá zřizovací smlouva, bude-li možné takové ujednání od jejího zbytku oddělit (§ 576 obč. zák.).

³³⁷ ZUKLÍNOVÁ, M. *Právní jednání podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2013, s. 61.

³³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 03. 2020, sp. zn. 21 Cdo 2862/2019 (R 3/2021 civ.).

³³⁹ ZUKLÍNOVÁ, M. Zdánlivé právní jednání. *Právní prostor* [online]. 15.07.2015 [cit. 2022-04-16]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zdanlive-pravni-jednani>.

³⁴⁰ Nesprávně naopak SVEJKOVSKÝ, J., KABELKOVÁ, E., VYCHOPENĚ, M. *Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku*. 2., upravené a rozšířené vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 334.

³⁴¹ WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 148.

3.6. Úplata za právo stavby

Z textu ust. § 1247 obč. zák. vyplývá, že není nutné zřídit právo stavby za úplatu ve prospěch vlastníka pozemku. Občanský zákoník tedy ponechává na úvaze subjektů práva stavby, zdali úplatnost práva stavby bude sjednána či nikoliv. Úplata představuje protiplnění poskytované stavebníkem vlastníku pozemku za právo stavby, tedy za zatížení pozemku jeho vlastníka a za dočasné omezení vlastníka pozemku ve výkonu jeho vlastnického práva. Jak výše uvedeno, právo stavby lze zřídit i bezúplatně, odpovídá-li to vůli subjektů práva stavby. Motivací vlastníka zatěžovaného pozemku může být v takovém případě např. skutečnost, že zastavením jeho pozemku bude docházet k uspokojování sociálních či kulturních potřeb (např. v případě pozemků ve vlastnictví obcí).³⁴²

Je-li úplata za právo stavby sjednána, může se jednat o jednorázovou platbu, o několik dílčích plnění poskytovaných v předem určených splátkách, o pravidelné opakované plnění (tzv. stavební plat) nebo o kombinaci více těchto způsobů. V případě úplatnosti práva stavby je nezbytné, aby zřizovací titul vymezil výši úplaty, její splatnost, resp. splatnost jednotlivých dávek, platební období a další údaje nezbytné pro řádné plnění této stavebníkovy povinnosti.

Úplata za právo stavby může být ujednána i jako nepeněžitě plnění³⁴³, např. v podobě přenechání části stavby, jež je součástí práva stavby, k užívání vlastníku pozemku či provedení stavebních nebo jiných prací stavebníkem ve prospěch vlastníka pozemku. Smluvní autonomii osob se rovněž ponechává vymezení platebního období, za které je úplata poskytována (ročně, měsíčně, čtvrtletně apod.). Výše úplaty není platnou právní úpravou omezena, nicméně je nutno uvážit uplatnění korektivů dobrých mravů a ekvivalence plnění.

Je-li stavebníkovou povinností platit vlastníku pozemku opakované dávky, takový stavební plat zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno, které na něm vázne (lpí) i v případě změny v osobě stavebníka.³⁴⁴ Toto reálné břemeno se zapisuje vkladem do katastru nemovitostí k právu stavby podle ust. § 12 písm. i) KatV a je evidováno v části C listu vlastnictví práva stavby jako jeho závada, čímž získává věcněprávní účinky. Stavební plat zatěžuje stavebníka jako reálné břemeno pozitivním způsobem, tedy povinností aktivně jednat (konat). Vlastník

³⁴² Srov. též např. ZIMA, P., Právo stavby, s. 144 an.

³⁴³ Tedy jako plnění naturální. Srov. DOBROVOLNÁ, E., in: SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., Vlastnictví bytu, s. 11.

³⁴⁴ DOBROVOLNÁ, E., in: ADAMOVIČ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A., Pozemkové vlastnictví, s. 285.

pozemku může jako věřitel požadovat plnění dlužných splatných dávek stavebního platu v první řadě po osobě, která byla stavebníkem v den nabytí splatnosti dlužného plnění či jednotlivé dávky. Tato osoba odpovídá za splnění svého dluhu osobně, tedy celým svým majetkem.³⁴⁵ Současně však vlastník pozemku může dlužné plnění požadovat i po současném stavebníkovi jakožto nabyvateli práva stavby. Povinnost zaplatit splatné dávky stavebního platu nezaniká ani v případě zcizení práva stavby. Vlastník pozemku může podle své volby uspokojit svoji pohledávku z majetku původního stavebníka, který byl vlastníkem práva stavby v době, kdy se dlužné plnění stalo dospělým, anebo ji může vymáhat po současném stavebníkovi. Ve vztahu k současnému stavebníkovi ovšem může postupovat pouze prostřednictvím realizace hodnoty zatížené věci, tedy zejména zpeněžením práva stavby při výkonu rozhodnutí či v exekuci. Jiný majetek současného stavebníka však vlastník pozemku nemůže postihnout.³⁴⁶

Ust. § 1247 věta druhá obč. zák. dále vylučuje, aby ke změnám výše stavebního platu došlo v závislosti na nejistých budoucích událostech. Je ovšem výslovně připuštěno, aby taková změna byla prováděna na základě inflační či deflační doložky jakožto předvídatelného způsobu úpravy výše stavebního platu.

V souladu s platnou právní úpravou není nezbytné, aby výše stavebního platu či její změny byly určeny zcela pevným způsobem. Je však vyžadováno, aby byl sjednaný způsob dostatečně určitý a předvídatelný. Změna výše stavebního platu může být provedena na základě určitých časových parametrů či může být vázána na splnění jisté či určitelné události. Lze-li s jistotou určit, kdy a za jakých okolností dojde k naplnění podmínky pro změnu výše úplaty, bude takové ujednání v souladu s platnou právní úpravou. Lze však mít za to, že opačně budou působit ujednání, jež podmiňují změnu výše stavebního platu skutečností, která není jistá, předvídatelná nebo známá.

Příkladem přípustného ujednání o změně výše úplaty za právo stavby je zakotvení pevné výše stavebního platu na pevně vymezenou dobu ode dne vzniku práva stavby, zatímco v následném období trvání práva stavby bude docházet k přesně sjednaným změnám výše úplaty v pravidelných intervalech. Obdobně bude možné podmínit změnu výše stavebního platu okamžikem dokončení stavby na zatíženém pozemku. Naopak nepřípustné bude podmínit změnu výše úplaty např. budoucí stavební činností v okolí zatíženého pozemku nebo jeho případným zahrnutím do ochranného pásma. Změna výše úplaty za právo stavby nebude moci

³⁴⁵ HRABÁNEK, D., LASÁK, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., Občanský zákoník, s. 1219.

³⁴⁶ ELIÁŠ, K. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*. 2013, roč. 18, č. 11, s. 29.

být podmíněna ani vývojem cen na trhu s nemovitostmi, změnami výše příjmů stavebníka či vlastníka pozemku, ziskovostí stavby v rámci jejího podnikatelského využití či např. znalecky zjišťovanou hodnotou zatíženého pozemku v různých časových obdobích.³⁴⁷

Dojde-li ve zřizovací smlouvě k porušení pravidla stanoveného v ust. § 1247 věta druhá obč. zák., bude takové smluvní ujednání zdánlivé, nepůsobící žádné právní následky, a nebude se k němu přihlížet. V souladu s ust. § 576 obč. zák. však obecně nebude následkem uvedeného porušení neplatnost celé zřizovací smlouvy, bude-li možné její zbylá ustanovení oddělit.

³⁴⁷ PETR, P., Právo stavby, s. 896.

4. Práva a povinnosti subjektů práva stavby

Ust. § 1250 an. obč. zák. představují právní úpravu obsahující další vzájemná práva a povinnosti subjektů práva stavby. Tato ustanovení se vyznačují tím, že občanský zákoník na řadě míst výslovně připouští možnost stavebníka a vlastníka pozemku odchýlit se svým projevem vůle od zákonné úpravy. Subjekty práva stavby tak mohou zákonem dovoleným způsobem modifikovat rozvržení svých práv a povinností z práva stavby s účinky vůči třetím osobám (§ 978 obč. zák.).

4.1. Práva a povinnosti stavebníka ke stavbě a k zatíženému pozemku

Občanský zákoník stanoví, že je-li stavba vystavěna v souladu s účelem práva stavby, vyhovuje právu stavby a stává se jeho součástí. K takové stavbě má stavebník po dobu trvání práva stavby „*práva jako vlastník*“ (§ 1250 věta před středníkem obč. zák.). Někteří autoři v tomto ohledu dovozují, že se stavebník jako vlastník práva stavby stane též vlastníkem stavby, která je součástí práva stavby. Toto je odůvodněno tím, že vlastnictví práva stavby zahrnuje též vlastnictví předmětné stavby.³⁴⁸ Odlišně však uzavírá judikatura k platné právní úpravě, podle níž je třeba hovořit o stavebníkovi jako o vlastníku práva stavby, nikoliv jako o vlastníku stavby, která je součástí práva stavby.³⁴⁹ Shodný názor vyplývá i z rozhodovací praxe soudů ve vztahu k ust. § 6 ZoPS 1912. Starší judikatura dovodila, že stavebník byl osobou oprávněnou ke stavbě postavené na základě práva stavby a práva vlastníka ke stavbě mu náležela jen po dobu trvání práva stavby. Stavba sama však nebyla ve vlastnictví stavebníka.³⁵⁰ Vzhledem k tomu, že součást věci - zde stavba - nemůže být předmětem věcných práv (včetně práva vlastnického) a sdílí osud složené věci (práva stavby), se lze přiklonit k posléze uvedenému názoru.

Platná právní úprava přiznává stavebníkovi oprávnění stavbu, která vyhovuje právu stavby, užívat, požívat, upravovat či obnovit ji poté, co byla zničena, způsobem vyhovujícím právu stavby. Stavebník může dále stavbu či její část³⁵¹ propachtovat, pronajmout, zřídit k ní

³⁴⁸ ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 276, nebo DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 683-684.

³⁴⁹ Rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka Olomouc ze dne 20.05.2020, č.j. 65 Af 11/2019-54.

³⁵⁰ Usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 06. 2003, sp. zn. III. ÚS 123/03, nebo usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 02. 2014, sp. zn. IV. ÚS 3072/13 - 1.

³⁵¹ PETR, P., Nové právo, s. 73.

jiné užívací či požívací právo (§ 1283 a 1285 obč. zák.) nebo služebnost. Stavebník je též oprávněn rozdělit stavbu, vyhovuje-li tomu, na jednotky a založit tím bytové spoluvlastnictví (§ 1158 an. obč. zák.).³⁵² Se stavbou může stavebník disponovat způsobem, který není v rozporu se zákonem (zejména s ochranou třetích osob) či se smluvními ujednáními s vlastníkem pozemku. Jelikož stavba není po dobu trvání práva stavby věcí v právním smyslu, stavebník nemůže stavbu nebo její část převést na jinou osobu bez toho, aby současně převedl i právo stavby. Stavbu též stavebník nemůže odděleně od práva stavby zatížit věcným právem ve prospěch třetí osoby, popř. se stavbou samotnou jiným způsobem věcněprávně nakládat. Věcněprávní jednání stavebníka se tudíž vždy musí týkat práva stavby, jelikož stavba sdílí po dobu trvání práva stavby vše, co se je po právní stránce týká.

Ve vztahu k „jinému“ užívání právem stavby zatíženého pozemku ust. § 1250 věta za středníkem obč. zák. stanoví, že stavebníkovi náleží stejná práva jako požívateli, není-li rozsah tohoto oprávnění upraven odchylným ujednáním subjektů práva stavby. Lze se domnívat, že toto oprávnění se bude týkat té části zatíženého pozemku, která není zastavěna stavbou na základě práva stavby. Není-li sjednáno jinak, bude stavebník oprávněn zatížený pozemek užívat (*ius utendi*) a bude mít právo brát plody a užitky, které bude pozemek přinášet (*ius fruendi*). Vlastnické právo k plodům a užitkům nabývá stavebník originárně v okamžiku jejich oddělení³⁵³ od zatíženého pozemku. Stavebník je dále povinen šetřit podstatu zatíženého pozemku. Nesmí tudíž změnit jeho charakter z hlediska účelového určení³⁵⁴ a bude mít povinnost udržovat pozemek ve stavu, v jakém jej převzal při vzniku práva stavby. Stavebník však může zatížený pozemek, resp. jeho část, která neslouží k lepšímu užívání stavby, přenechat do užívání třetí osobě. Stavebník je tedy oprávněn takovou část pozemku pronajmout, půjčit nebo propachtovat.³⁵⁵ Obdobně je stavebníkovi umožněno podnikatelské využití pozemku.³⁵⁶ Dojde-li ke zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, bude rozsah a obsah stavebníkových oprávnění k pozemku obsažen v příslušném rozhodnutí.

Odchylným projevem vůle subjektů práva stavby lze sjednat, aby byla část zatíženého pozemku přenechána k vymezenému užívání či požívání vlastníku pozemku. Dohodou

³⁵² Např. ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 276, nebo ZIMA, P., Právo stavby, s. 103 an.

³⁵³ PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011, s. 34. Shodně THÖNDEL, A., in: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., et al., *Občanské právo*, s. 55, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4253/2014.

³⁵⁴ Opačně historicky KASANDA, V., *Právo ke stavbě dle zákona*, s. 14.

³⁵⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 31. 03. 1928, sp. zn. Rv II 205/28 (Vážný 7939). Shodně HRABÁNEK, D., LASÁK, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., *Občanský zákoník*, s. 1179.

³⁵⁶ ELIÁŠ, K., *Právo stavby*, s. 275.

stavebníka a vlastníka pozemku lze také omezit či upravit rozsah užívacích a/nebo požívacích oprávnění stavebníka pouze na vymezenou část zatíženého pozemku. Vzájemná práva a povinnosti subjektů práva stavby lze v tomto ohledu změnit i jiným přípustným způsobem, neboť občanský zákoník zakotvuje prioritu jejich smluvní úpravy (srov. „*leđaže je ujednáno něco jiného*“).

Lze se domnívat, že není-li sjednáno jinak, bude vlastník pozemku povinen udržovat zatížený pozemek jako jeho vlastník ve stavu způsobilém pro řádné užívání či požívání pozemku stavebníkem v souladu se zřizovacím titulem práva stavby. I přesto však vlastník pozemku může zatížený pozemek převést na třetí osobu, nevyužije-li stavebník svého předkupního práva k pozemku nebo je-li jeho aplikace smluvně vyloučena (§ 1254 obč. zák.). Vlastník pozemku dále může pozemek či jeho část zatížit právem ve prospěch třetí osoby, nebude-li to v rozporu s účelem práva stavby a nebude-li tím zasaženo do výkonu stavebníkových oprávnění. Vlastník pozemku je tedy oprávněn zřídit např. služebnost k části zatíženého pozemku, na níž stavebník nevykonává svá oprávnění z práva stavby. Vlastník pozemku však nemůže zřídit služebnost k celému svému pozemku, jelikož výkonem oprávnění ze služebnosti by bylo stavebníkovi bráněno ve výkonu jeho oprávnění z práva stavby.³⁵⁷

4.2. Povinnosti stavebníka a výhrady vlastníka pozemku

Ust. § 1251 odst. 1 obč. zák. umožňuje subjektům práva stavby, aby sjednaly povinnost stavebníka postavit na zatíženém pozemku stavbu vyhovující právu stavby do určité doby. Tato doba musí být stanovena srozumitelným způsobem, např. jako určitý časový interval ode dne uzavření zřizovací smlouvy či ode dne vzniku práva stavby. Tuto povinnost lze sjednat především v případě, je-li právo stavby zřizováno k dosud nezastavěnému pozemku. Není-li tato povinnost výslovně ujednána, stavebníka nestíhá. Je též nepřípustné, aby nesplnění této povinnosti ze strany stavebníka představovalo rozvazovací podmínku, jejímž splněním dojde k zániku práva stavby (§ 1246 obč. zák.).³⁵⁸ Lze však sjednat, aby v důsledku nesplnění této povinnosti a s tím souvisejícího prodlení vznikla stavebníkovi povinnost nahradit vlastníku pozemku škodu vzniklou porušením smluvní povinnosti či povinnost zaplatit vlastníku

³⁵⁷ SPÁČIL, J., *Věcná práva*, s. 166, či PAVELEC, J., *Zápisy práv*, s. 436.

³⁵⁸ Odlišně však ŠTENGLOVÁ, I., *Smlouva o dílo*, s. 81 - 82. Autorka připouští možnost vlastníka pozemku odstoupit od smlouvy o zřízení práva stavby v případě prodlení stavebníka s vystavěním stavby ve sjednané době.

pozemku smluvní pokutu.³⁵⁹ Lze mít za to, že nebude-li smluvně sjednán následek spojený s porušením povinnosti stavebníka podle § 1251 odst. 1 obč. zák., dojde k přiměřenému použití ustanovení o prodlení dlužníka (§ 11 ve spojení s § 1968 an. obč. zák.).

Ani v případě, že povinnost podle § 1251 odst. 1 obč. zák. není subjekty práva stavby smluvně zakotvena, by však stavebník zřejmě neměl neomezeně otálet s postavením stavby na základě práva stavby, resp. výkonem jiných svých oprávnění z práva stavby. Je pravdou, že právo stavby může trvat i bez toho, aby byla na zatíženém pozemku postavena stavba (srov. § 1240 odst. 1 obč. zák.). Právo stavby nezaniká, resp. může řádně vzniknout i tehdy, zatěžuje-li pozemek, který je nezastavěný. Na straně druhé by však bylo v rozporu se smyslem a účelem institutu práva stavby, pokud by nikdy k výstavbě stavby na zatíženém pozemku nedošlo. Tento názor podporuje starší literatura k ZoPS 1912³⁶⁰ i současná doktrína.³⁶¹ Nebude-li dlouhodobě docházet k výkonu oprávnění stavebníka z práva stavby, vystavuje se stavebník riziku, že v souladu s § 632 obč. zák. dojde k promlčení práva stavby.

Není-li ve zřizovacím titulu práva stavby určeno jinak, vyplývá stavebníkovi z ust. § 1251 odst. 2 věta první obč. zák. povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Tuto povinnost však lze smluvně vyloučit nebo ji jiným způsobem modifikovat. Lze mít za to, že je možné ujednat, aby náklady na údržbu stavby nesl vlastník pozemku nebo třetí osoba, potažmo aby došlo k rozdělení udržovacích nákladů mezi subjekty práva stavby.³⁶² Údržbou stavby je myšleno provádění stavebních, hygienických a jiných obdobných prací zabezpečujících, že stavba bude po dobu trvání práva stavby v dobrém stavebně-technickém stavu, nebude docházet k jejímu znehodnocení a stavba bude způsobilá k užívání v souladu se sjednaným účelem práva stavby.³⁶³

Povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu je významná nejen pro vlastníka pozemku, jemuž po zániku práva stavby přiroste stavba k pozemku a zhodnotí jej, ale i pro stavebníka. Není-li vyloučeno vyplácení náhrady za stavbu ve prospěch stavebníka po zániku práva stavby (§ 1255 obč. zák.), dojde k výpočtu výše této náhrady z hodnoty stavby ke dni zániku práva stavby. Stavebně-technický stav stavby tak bude při zániku práva stavby přímo ovlivňovat výši

³⁵⁹ ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 81 - 82, SPÁČIL, J., Věcná práva, s. 170 - 171, či GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 2 ErbbRG, marg. č. 9.

³⁶⁰ HARTMANN, A., Obecný knihovní zákon, s. 98, či KRČMÁŘ, J., Právo občanské II., s. 278: „(...) ale nelze arci zřídít právo stavební tak, že by stavby vůbec nebylo.“

³⁶¹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 689.

³⁶² GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 2 ErbbRG, marg. č. 15, či WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 4, marg. č. 50.

³⁶³ KÝVALOVÁ, M., in: MACHAČKOVÁ, J. *Stavební zákon: komentář*. 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018, s. 30.

náhrady, kterou za stavbu stavebník získá. Výše náhrady za stavbu tak může stavebníka motivovat k řádné péči o stavbu. Povinnost udržovat stavbu je podle okolností významná i pro vlastníky pozemků sousedících se zatíženým pozemkem. Řádná péče o stavbu totiž zabraňuje možným škodám na sousedních pozemcích či ohrožení staveb na nich postavených.³⁶⁴

Lze mít za to, že ve zřizovacím titulu práva stavby může být rovněž zakotveno, že povinnost stavebníka podle § 1251 odst. 1 věty první obč. zák. zahrnuje nejen náklady na běžnou údržbu stavby, která zachovává její podstatu, ale také mimořádné udržovací náklady. Může se jednat např. o povinnost rekonstrukce stavby poškozené v důsledku nepředvídatelných událostí nebo o rozšíření udržovací povinnosti i na pozemek sloužící k lepšímu užívání stavby.

Ust. § 1251 odst. 2 věta druhá obč. zák. stanoví, že lze (srov. výraz „*může*“) ujednat povinnost stavebníka stavbu pojistit. Není-li tato povinnost výslovně zakotvena ve zřizovacím titulu, stavebníka nestíhá. Pokud stavebník stavbu v souladu se svojí povinností pojistil, je možné též ujednat, že v případě následného zničení pojištěné stavby a vyplacení pojistného plnění bude stavebník povinen stavbu podle sjednaných parametrů a účelu práva stavby obnovit.³⁶⁵

Není-li stavba pojištěna, nese stavebník nepříznivé následky jejího zničení či poškození. Zvláštní důsledek může mít situace, kdy stavba nebude pojištěna, ačkoliv tato povinnost stavebníka byla subjekty práva stavby smluvně zakotvena. Dojde-li tehdy ke zničení či poškození stavby v důsledku pojistné události, lze pro takový případ smluvně zakotvit povinnost stavebníka k náhradě škody způsobené vlastníku pozemku v souvislosti s porušením smluvní povinnosti. Tato škoda bude spočívat ve snížení hodnoty stavby, která při zániku práva stavby přirůstá k zatíženému pozemku. Splnění povinnosti stavebníka pojistit stavbu je možné a vhodné utvrdit smluvní pokutou, resp. se lze domáhat jejího splnění soudně.³⁶⁶ Ve smlouvě o zřízení práva stavby je přípustné sjednat nejen povinnost stavebníka stavbu pojistit, ale dále též vymezit podrobnější obsah této povinnosti. Lze tedy upřesnit druh požadovaného pojištění, minimální výši pojistného, či např. povinnost stavebníka předložit vlastníku pozemku v určité lhůtě doklad o zaplacení pojistného.

³⁶⁴ ZIMA, P., Právo stavby, s. 128-129.

³⁶⁵ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 712.

³⁶⁶ ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 82, WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 4, marg. č. 68, či HAU, W., POSECK, R. *Beck'scher Online-Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch* [online]. 61. Edition. München: C.H.BECK, 2022, komentář k § 2 ErbBzG, marg. č. 9 [cit. 2022-04-01]. Dostupné z: https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2fkomm%2fBeckOKBGB_61%2fcont%2fBECKOKBGB%2ehtm

Z pohledu vlastníka pozemku lze jistě doporučit smluvně zakotvit povinnost stavebníka stavbu pojistit. Důvodem je zajištění ekonomické ochrany vlastníka pozemku. Stavebníkovi bude v případě pojistné události umožněno stavbu opravit nebo znovu vystavět, přičemž bude moci nadále vykonávat svá oprávnění z práva stavby. Stavebník bude současně vlastníku pozemku, nebude-li sjednáno něco jiného, i nadále platit úplatu za právo stavby. Po zániku práva stavby bude moci stavba ve prospěch vlastníka pozemku zhodnotit zatížený pozemek tím, že k němu přiroste.

V souladu s ust. § 1251 odst. 3 obč. zák. platí, že zřizovací titul může obsahovat výhrady předchozího schválení určitých právních či faktických jednání stavebníka ze strany vlastníka pozemku. Jelikož se jedná o dispozitivní právní úpravu, je nutno takové výhrady souhlasu sjednat výslovně, neboť jejich aplikace nevyplývá přímo ze zákona. Není-li výhrada souhlasu vlastníka pozemku ujednána, nebude jí stavebník vázán. Při výkonu svých oprávnění z práva stavby však bude stavebník omezen obecnými i zvláštními ustanoveními občanského zákoníku, tedy např. povinností jednat poctivě, zákazem zneužití práva či úpravou sousedských práv, resp. jinými smluvně sjednanými povinnostmi.

Občanský zákoník nepodmiňuje účinnost výhrad souhlasu vlastníka pozemku jejich zápisem do katastru nemovitostí. Výjimkou je výhrada souhlasu vlastníka pozemku se zatížením práva stavby podle § 1252 odst. 2 obč. zák. Lze se domnívat, že smluvně ujednané výhrady souhlasu vlastníka pozemku nezapisované do katastru nemovitostí budou mít obligační účinky a právní nástupci subjektů práva stavby jimi nebudou vázáni.³⁶⁷

Příkladem faktického jednání stavebníka podle § 1251 odst. 3 obč. zák. může být vystavění, obnova či změna stavby způsobem vyhovujícím právu stavby a jeho účelu. Dále se jedná např. o užívání zatíženého pozemku stavebníkem nad rámec jeho požívacích oprávnění. Mezi právní jednání stavebníka lze zařadit pronájem stavby, její části nebo zatíženého pozemku třetí osobě, zřízení služebnosti cesty k části zatíženého pozemku, zatížení práva stavby věcným právem ve prospěch třetí osoby či zcizení práva stavby.

Smyslem právní úpravy výhrad předchozího souhlasu je zajištění ochrany vlastníka pozemku. Vlastník pozemku by mohl být podle okolností ohrožen např. nepřiměřeným zatížením práva stavby stavebníkem či vznikem a trváním dlouhodobých závazkových práv a povinností, jejichž předmětem je stavba.³⁶⁸ Může se však jednat i o jiná omezení práva stavby,

³⁶⁷ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1332.

³⁶⁸ Např. nájem stavby na dobu přesahující sjednanou dobu trvání práva stavby.

s nimiž by se mohl vlastník pozemku potýkat po zániku práva stavby a přirůstání stavby k jeho pozemku. Možnost výhrady souhlasu však nesmí znamenat svévoli vlastníka pozemku, jež by představovala riziko nepřipustného omezení výkonu stavebníkových oprávnění z práva stavby. Platná právní úprava proto v ust. § 1251 odst. 3 *in fine* obč. zák. stanoví, že vlastník pozemku nemůže odepřít udělení požadovaného souhlasu s právním jednáním stavebníka, které není vlastníku pozemku na újmu, ani byla-li taková výhrada souhlasu sjednána. Z textu ust. § 1251 odst. 3 *in fine* obč. zák. vyplývá, že vlastník pozemku bude zřejmě oprávněn odepřít udělení svého souhlasu s faktickými jednáními stavebníka i v případě, že nebudou vlastníku pozemku na újmu. Důvodem je, že citované ustanovení hovoří výslovně pouze o právních jednáních, u nichž vlastník pozemku nesmí odepřít udělení souhlasu v případě, že mu taková jednání stavebníka nejsou na újmu.

4.3. Převod, zatížení a přechod práva stavby

Právo stavby je jakožto (nemovitá) věc v právním smyslu předmětem stavebníkovy dispozice. V tomto ohledu je občanským zákoníkem stanoveno, že právo stavby je možné zcizit i zatížit věcným právem ve prospěch třetí osoby (srov. § 1252 odst. 1 obč. zák.).

Převoditelnost je významným znakem práva stavby. V souladu s platnou právní úpravou je právo stavby zcizitelné, přičemž k převodu vlastnického práva k právu stavby dojde zejména na základě kupní, darovací či směnné smlouvy. Dále je doktrínou připuštěno, byť zřejmě s jistými pochybnostmi, též postoupení smlouvy o zřízení práva stavby (§ 1895 an. obč. zák.).³⁶⁹ Pro převod práva stavby se uplatní nejen obecná ustanovení o převodu vlastnického práva podle § 1099 an. obč. zák., ale také ust. § 1105 obč. zák. týkající se převodu vlastnického práva k nemovité věci. V souladu s § 11 obč. zák. budou též přiměřeně použita ustanovení upravující relativní majetková práva (část čtvrtá občanského zákoníku). Předmětem převodu bude vždy právo stavby, nikoliv pouze sama stavba, která je po dobu trvání práva stavby jeho součástí.

Právo stavby je nemovitou věcí evidovanou v katastru nemovitostí [§ 3 odst. 1 písm. f) KatZ]. Je proto nezbytné, aby byla smlouva o převodu práva stavby uzavřena písemně s podpisem jednajících na téže listině [§ 560 ve spojení s § 561 odst. 2 obč. zák., dále § 11 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 15 odst. 1 písm. a) KatZ]. Stranou smlouvy o převodu práva stavby může

³⁶⁹ DVORÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 713 - 714.

být v první řadě stavebník a třetí osoba v pozici nabyvatele práva stavby. Častěji však bude docházet k uzavření smlouvy o převodu práva stavby mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, nedošlo-li k vyloučení zákonného předkupního práva vlastníka pozemku k právu stavby podle § 1254 obč. zák. Převodem práva stavby dojde k věcněprávní změně subjektu práva stavby na straně stavebníka. Nebude-li smlouva o převodu práva stavby uzavřena písemně, lze se domnívat, že důsledkem bude absolutní neplatnost takového právního jednání (§ 588 obč. zák.).³⁷⁰

V souladu s principem dvoufázovosti nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem evidovaným ve veřejném seznamu platí, že k převodu práva stavby je v první řadě nezbytná platná převodní smlouva jako titul nabytí vlastnického práva. Rozhodným je však následný (konstitutivní) vklad práva stavby do katastru nemovitostí jako právní způsob (*modus*) nabytí práva stavby. Smlouva o převodu práva stavby musí být uzavřena dříve, než bude podán návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí. Smlouva o převodu práva stavby totiž představuje nezbytnou přílohu návrhu na vklad jako vkladová listina [§ 15 odst. 1 písm. a) KatZ]. Uzavřením smlouvy o převodu práva stavby dojde ke vzniku obligačních účinků mezi stranami dané smlouvy³⁷¹, které však nepůsobí bez dalšího změnou subjektu práva stavby.³⁷² K nabytí vlastnického práva k právu stavby dojde teprve pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu [srov. § 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. b) KatZ] vlastnického práva k právu stavby do katastru nemovitostí.³⁷³ Právní účinky vkladu vlastnického práva k právu stavby nastanou zpětně ke dni, kdy došlo k doručení návrhu na vklad práva stavby příslušnému katastrálnímu úřadu (§ 10 KatZ).³⁷⁴

V převodní smlouvě je nutno právo stavby řádně vymezit nejen v souladu s občanským zákoníkem, ale též podle požadavků katastrálních předpisů. Ve smlouvě je nutno právo stavby označit zejména uvedením zatíženého pozemku [§ 8 písm. g) KatZ, § 17 odst. 1 písm. a) KatZ] a dalších nezbytných údajů (§ 12 KatV). I v případě, že v převodní smlouvě nedojde k přesnému označení práva stavby, však bude možné vložit právo stavby do katastru nemovitostí.³⁷⁵ To však pouze za podmínky, že lze právo stavby určit pomocí jiných

³⁷⁰ DOBROVOLNÁ, E., in: ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A., Pozemkové vlastnictví, s. 137. Shodně též SYRUČEK, V., SABOTINOV, V., Realitní právo, s. 261.

³⁷¹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 01. 08. 2018, sp. zn. II. ÚS 2384/18 - 1.

³⁷² TĚGL, P., MELZER, F. K rozhodnutí NS ohledně důsledků absence vlastnického práva převodce na smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*. 2022, roč. 27, č. 1-2, s. 77.

³⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 07. 01. 2021, sp. zn. 24 Cdo 2841/2020.

³⁷⁴ Tedy ke dni podání návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí.

³⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 06. 2021, sp. zn. 24 Cdo 3774/2020.

identifikačních znaků, výkladem převodní smlouvy či podle jiných skutkových okolností tak, že nebude pochyb, o jaké právo stavby se jedná a jaký pozemek zatěžuje.³⁷⁶

Podle ust. § 1252 odst. 1 obč. zák. může stavebník zatížit právo stavby právem ve prospěch třetí osoby (např. zástavním či jiným věcným právem) nezávisle na vůli vlastníka pozemku. Podmínkou ovšem je, že ve prospěch vlastníka pozemku nebyla do katastru nemovitostí zapsána výhrada jeho předchozího souhlasu se zatížením práva stavby (§ 1252 odst. 2 obč. zák.). V opačném případě je možné platně a účinně právo stavby zatížit a zatížení k právu stavby zapsat do katastru nemovitostí pouze s písemným souhlasem vlastníka pozemku. Tento souhlas je nutno předložit katastrálnímu úřadu při podání návrhu na vklad zatížení k právu stavby do katastru nemovitostí. Nebude-li mít stavebník souhlas vlastníka pozemku k dispozici, katastrální úřad zamítne návrh na vklad věcného práva, kterým mělo být právo stavby zatíženo.

Lze mít za to, že smyslem výše uvedené výhrady souhlasu je především zajištění ochrany vlastníka pozemku a jeho zákonného předkupního práva k právu stavby (§ 1254 obč. zák.), není-li dohodou subjektů práva stavby vyloučeno. Pokud by stavebník mohl neomezeně zatěžovat právo stavby, stávalo by se právo stavby pro vlastníka pozemku nevýhodné. Taková zatížení práva stavby by rovněž mohla vlastníku pozemku komplikovat užívání stavby poté, co stavba po zániku práva stavby přiroste k jeho pozemku.

Byla-li výhrada souhlasu vlastníka pozemku se zatížením práva stavby sjednána³⁷⁷, zapisuje se do katastru nemovitostí s věcněprávními účinky.³⁷⁸ Daná výhrada tudíž působí i vůči právním nástupcům subjektů práva stavby.³⁷⁹ Bude-li tato výhrada zapisována společně se vkladem práva stavby do katastru nemovitostí, bude obsažena ve smlouvě o zřízení práva stavby či v jiném zřizovacím titulu. V návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí bude vyznačeno, že se na základě vkladové listiny žádá o zápis poznámky o výhradě souhlasu vlastníka pozemku podle § 1252 odst. 2 obč. zák. K zápisu poznámky o této výhradě souhlasu může dojít i později za trvání práva stavby na základě písemné dohody subjektů práva stavby.

Občanský zákoník tedy výslovně připouští, aby vlastník pozemku mohl podmínit zatížení práva stavby svým předchozím souhlasem. Názorová shoda však nepanuje ohledně otázky, zdali je možné sjednat též věcněprávní zákaz zcizení práva stavby podle § 1761 obč. zák. Část

³⁷⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 03. 2021, sp. zn. 22 Cdo 3747/2020.

³⁷⁷ Aplikace výhrady souhlasu vlastníka pozemku se zatížením práva stavby nevyplývá bez dalšího ze zákona.

³⁷⁸ Srov. bod č. 6.3.2.16.5. Návodu pro správu KN.

³⁷⁹ K zápisu této výhrady do katastru nemovitostí dojde v souladu s § 23 odst. 1 písm. w) KatZ ve formě poznámky.

teoretiků, resp. praktiků civilního práva, jež se přiklání k nemožnosti takového postupu, argumentuje tím, že by bylo pouze na úvaze vlastníka pozemku, zdali bude převod práva stavby přípustný. Takový stav by však byl v rozporu s principem převoditelnosti práva stavby.³⁸⁰ Platná právní úprava rovněž výslovně hovoří o možnosti podmínit předchozím souhlasem vlastníka pozemku pouze zatížení práva stavby, nikoliv jeho zcizení.³⁸¹ Občanský zákoník též nestanoví důsledky porušení zákazu zcizení práva stavby bez souhlasu vlastníka pozemku, resp. postup, jakým by bylo zabráněno vlastníku pozemku v bezdůvodném odírání souhlasu se zcizením práva stavby. Zákaz zcizení práva stavby by též omezil možnost výkonu předkupního práva podle § 1254 obč. zák. Především z uvedených důvodů je věcněprávní (nikoliv však obligační) sjednání zákazu zcizení práva stavby částí doktríny hodnoceno jako nepřípustné.³⁸²

Lze mít za to, že zákaz zcizení práva stavby je bez dalšího možné sjednat s obligačními účinky (*inter partes*). Následkem porušení takového zákazu zcizení může být např. vznik povinnosti stavebníka k náhradě škody či zaplatit smluvní pokutu. Lze se však domnívat, že podle platné právní úpravy bude dovolený též věcněprávní zákaz zcizení práva stavby. Ten však bude přípustný pouze na přiměřenou dobu³⁸³ a pouze v zájmu vlastníka pozemku, který je hoden právní ochrany (§ 11 ve spojení s § 1761 *in fine* obč. zák.). V tomto ohledu lze souhlasit s názorem, že převoditelnost práva stavby nelze chápat jako klíčový a nepřekročitelný znak práva stavby, ale spíše jako zdůraznění, že právo stavby je možné na rozdíl od pozemkových služebností zcizit.³⁸⁴ To však nevylučuje přípustnost zákazu zcizení práva stavby ani podle ust. § 1251 odst. 3 obč. zák. Možnost aplikace tohoto ustanovení však bude omezena za předpokladu, že zcizení práva stavby (jako právní jednání stavebníka) nebude vlastníku pozemku na újmu. Lze mít za to, že zájmem vlastníka pozemku, který je hoden právní ochrany, resp. právním jednáním, které může být podle okolností k újmě vlastníka pozemku, může být i převod práva stavby na jiného nabyvatele. Taková osoba se nabytím práva stavby např. bez dalšího nestane subjektem závazkových práv a povinností sjednaných výhradně mezi vlastníkem pozemku a předchozím stavebníkem. Tato změna v osobě stavebníka přitom může znamenat zásah do právního postavení vlastníka pozemku. V tomto ohledu se lze tudíž přiklonit k přípustnosti věcněprávního zákazu zcizení práva stavby za současného uplatnění limitů podle

³⁸⁰ PAVELEC, J., *Zápisy práv*, s. 446.

³⁸¹ Např. ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., *Občanský zákoník*, s. 1333.

³⁸² HANDRLICA, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., *Občanský zákoník*, s. 1108, či ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., *Občanský zákoník*, s. 1333.

³⁸³ Na dobu určitou, tedy dočasně; srov. DRACHOVSKÝ, O., ELISCHER, D., *Reverzní doložka*, s. 14, nebo bod č. 6.3.2.16.5. *Návodů pro správu KN*.

³⁸⁴ BEZOUŠKA, P., in: BEZOUŠKA, P., HAVEL, B., *Občanský zákoník, komentář k § 1252 obč. zák.* Obdobně DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., *Občanský zákoník*, s. 714.

§ 1251 odst. 3 *in fine* a § 1761 obč. zák. (ve spojení s § 11 obč. zák.). K tomuto názoru se ostatně hlásí i část doktríny k platné právní úpravě.³⁸⁵

Věcněprávní zákaz zcizení práva stavby je nutno vložit do katastru nemovitostí podle § 11 odst. 1 písm. n) KatZ. Tento vklad má konstitutivní účinky.³⁸⁶ Zákaz zcizení práva stavby bude zapsán v části C listu vlastnictví práva stavby jako jeho zatížení [§ 12 písm. i) KatV], a to včetně posledního dne doby trvání tohoto zákazu [§ 18 odst. 1 písm. d) KatV].

Právo stavby je podle § 1253 obč. zák. děditelné, jelikož přechází na stavebníkovi dědice či jiné univerzální právní nástupce. Zůstavitelem (dosavadním stavebníkem) může být jen fyzická osoba, jelikož k přechodu práva stavby dochází její smrtí. Dědicem práva stavby však může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Dědicem způsobilým být za něj povolán může být rovněž právnická osoba, která v den smrti stavebníka ještě neexistuje. Podmínkou však je, že k jejímu vzniku dojde do jednoho roku ode dne smrti stavebníka (§ 1478 obč. zák.). Dědicem stavebníka naopak nebude odkazovník, jelikož není univerzálním právním nástupcem stavebníka, ale jen právním nástupcem singulárním (§ 1477 odst. 2 obč. zák.).

Dědicem dosavadního stavebníka může být též vlastník zatíženého pozemku. Nabytím práva stavby vlastníkem pozemku ovšem nedojde bez dalšího k zániku práva stavby v důsledku splnutí (konfuzí) práv a povinností osoby oprávněné a osoby povinné z práva stavby v ruku jediného subjektu. Vlastník pozemku bude mít volbu ponechat si právo stavby ve svém vlastnictví společně se zatíženým pozemkem, převést právo stavby na třetí osobu, popř. právo stavby zrušit.³⁸⁷

Lze mít za to, že děditelnost práva stavby nebude možné do budoucna univerzálně vyloučit, a to ani po omezenou dobu, např. smlouvou o zřízení práva stavby. Bude však zřejmě možné, aby byla z okruhu dědiců práva stavby vyloučena určitá osoba, tedy některý v úvahu připadající dědic stavebníka (obdobně jako podle ust. § 1 odst. 4 ErbbRG).³⁸⁸

Právo stavby přechází i na jiné univerzální právní nástupce stavebníka než jen dědice fyzické osoby. Jedná se např. o univerzální právní nástupce právnické osoby v případě jejího

³⁸⁵ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1333, ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 82, SZOSTOK, D. Porušení zákazu postoupení pohledávky. *Soukromé právo*. 2017, roč. 5, č. 6, s. 14, nebo CHALUPOVÁ, T. OaO: Vylučuje speciální úprava u práva stavby možnost zřídit zákaz zatížení nebo zcizení? *Rekodifikace a praxe*. 2014, roč. 2, č. 10, s. 28.

³⁸⁶ BAREŠOVÁ, E., in: BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., SOUČEK, P. Katastrální zákon, s. 173.

³⁸⁷ ZIMA, P., Právo stavby, s. 52.

³⁸⁸ Shodně in: GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 1 ErbbRG, marg. č. 71.

zrušení bez likvidace. Tímto právním nástupcem může být jak existující, tak nově vznikající právnická osoba. Na tyto právní nástupce přecházejí práva a povinnosti stavebníka - právnické osoby (právnických osob) zanikající v procesu přeměny podle § 174 an. obč. zák., popř. podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev. Dalším případem všeobecného právního nástupnictví je koupě závodu (§ 2175 an. obč. zák.). Součástí závodu jako věci hromadné je buď právo stavby jako nehmotná nemovitá věc, zahrnutá do jmění daného závodu, zřízená ve prospěch závodu, anebo pozemek zatížený právem stavby, trvá-li právo stavby k tíži závodu.³⁸⁹

4.4. Vzájemné předkupní právo subjektů práva stavby

Ust. § 1254 obč. zák. zakládá subjektům práva stavby vzájemné předkupní právo. Vlastník práva stavby má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Toto předkupní právo má *ex lege* věcněprávní povahu. Platí tudíž, že k jeho aplikaci dojde bez ohledu na to, zda je či není výslovně obsaženo ve zřizovacím titulu práva stavby. Ani v případě, že se předkupní právo stalo součástí titulu, kterým došlo ke zřízení práva stavby, se toto předkupní právo vzhledem ke své zákonné povaze nezapisuje do katastru nemovitostí k právu stavby.³⁹⁰

Lze mít za to, že smyslem vzájemného předkupního práva stavebníka a vlastníka pozemku je zakotvení zvláštní ochrany subjektů práva stavby. Jejím cílem je zabránit potenciálně nepříznivé situaci, kdy by se vlastníkem práva stavby stala jiná osoba než vlastník zatíženého pozemku, resp. vlastníkem pozemku se stal někdo jiný než dosavadní stavebník. Účelem předkupního práva je též zajištění vlastnické jednoty pozemku a stavby po zániku práva stavby v souladu se superficiální zásadou³⁹¹, jelikož právo stavby je chápáno jako pouze dočasná výjimka z této zásady. K uplatnění předkupního práva může dojít jen tehdy, pokud právo stavby stále trvá.

³⁸⁹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 715.

³⁹⁰ Např. KRIVÁČKOVÁ, J., HAMULÁKOVÁ, K., TINTĚRA, T. *K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Beckova edice právní instituty, s. 199.

³⁹¹ KRÁLÍK, M., DOBROVOLNÁ, E. K povaze zákonného předkupního práva podle § 3056 o. z. a k nárokům předkupníka při uzavření kupní smlouvy a jejím následném zrušení. *Bulletin advokacie*. 2021, roč. 26, č. 12, s. 50, či KRÁLÍK, M. Předkupní právo podle přechodných ustanovení občanského zákoníku z pohledu aktuální judikatury Nejvyššího soudu České republiky. *Soukromé právo*. 2021, roč. 9, č. 2, s. 21.

Výše uvedená ochrana subjektů práva stavby však není bezvýhradní. Občanský zákoník umožňuje stavebníkovi a vlastníku pozemku, aby se svým ujednáním od pravidla podle § 1254 obč. zák., odchýlili a vzájemné předkupní právo omezili či zcela vyloučili (srov. § 1254 věta druhá obč. zák.). V takovém případě je však nezbytné toto ujednání zapsat do katastru nemovitostí ve formě poznámky podle § 23 odst. 1 písm. v) KatZ.³⁹² K zápisu této odchylky dojde podle smlouvy o zřízení práva stavby při vkladu práva stavby do katastru nemovitostí, anebo kdykoliv později na základě písemné dohody subjektů práva stavby. Lze mít za to, že citovaným odchýlným ujednáním odchýlným je možné omezit vzájemné předkupní právo i tak, že zůstane zachováno pouze jednomu ze subjektů práva stavby. Dále zřejmě nebude vyloučeno, aby došlo k zakotvení jiných zvláštních podmínek výkonu předkupního práva.³⁹³

Jelikož občanský zákoník neobsahuje zvláštní ustanovení o výkonu předkupního práva stavebníka či vlastníka pozemku, dojde k analogické aplikaci ust. § 2140 an. obč. zák. Bude-li porušeno vzájemné předkupní právo, tedy pokud povinný z předkupního práva nesplní svoji povinnost nabídnout právo stavby, popř. pozemek předkupníku ke koupi, uplatní se postup podle ust. § 2144 odst. 1 obč. zák. Předkupník bude oprávněn domáhat se vůči právnímu nástupci povinného (koupěchtivému), který nabyl právo stavby nebo pozemek koupí nebo způsobem postaveným na roveň ujednání o předkupním právu koupí, aby mu vlastnické právo za úplatu převedl. V tomto případě hovoříme o tzv. právu retraktu.³⁹⁴ Občanský zákoník neupravuje způsob, jakým se má předkupník domáhat převodu vlastnického práva vůči koupěchtivému. Zároveň však občanský zákoník ani nepodmiňuje uplatnění práva retraktu žalobou tím, že předkupník učiní vůči koupěchtivému jiné předchozí jednání (např. výzvu k převodu vlastnického práva). Platí tudíž, že předkupník bude oprávněn bez dalšího uplatnit vůči koupěchtivému žalobou právo retraktu, které se bude vztahovat k právu stavby, popř. k zatíženému pozemku.³⁹⁵

Realizace předkupního práva představuje specifický důvod předčasného zániku práva stavby.³⁹⁶ Je tomu tak proto, že využitím předkupního práva se jediná osoba stane vlastníkem práva stavby a vlastníkem zatíženého pozemku, přičemž tímto dojde k přirůstání stavby k dosud zatíženému pozemku. V důsledku uvedeného právního jednání právo stavby zanikne.

³⁹² Důvodem pro následný výmaz poznámky o odchylce od zákonné úpravy předkupního práva subjektů práva stavby podle § 23 odst. 1 písm. v) KatZ může být nejen zánik práva stavby, ale také písemná dohoda subjektů práva stavby o zrušení dané odchylky.

³⁹³ Ovšem za současného dodržení zákazu rozporu takových ujednání se zákonem a s dobrými mravy.

³⁹⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 08. 03. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2247/2017.

³⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 07. 2021, sp. zn. 22 Cdo 805/2021.

³⁹⁶ BÁNYAIOVÁ, A., Závazky, s. 93, či PAVELEC, J., Zápisy práv, s. 443.

K následnému výmazu práva stavby z katastru nemovitostí dojde na základě jednostranného právního jednání učiněného osobou, jež se využitím předkupního práva stala vlastníkem práva stavby i vlastníkem pozemku. Bylo-li právo stavby zatíženo věcnými právy zapsanými ve prospěch třetích osob do katastru nemovitostí, může k výmazu práva stavby dojít pouze se souhlasem osob oprávněných z těchto věcných práv (§ 1249 obč. zák., § 70 odst. 7 KatV).³⁹⁷

4.5. Zřeknutí se práva stavby

Ust. § 1248 obč. zák. obsahuje zvláštní zákonnou dispozici stavebníka s právem stavby. Stavebník se může práva stavby v průběhu doby trvání práva stavby zřeknout.³⁹⁸ Tímto právním jednáním právo stavby nezaniká a nadále trvá. Pokud se totiž stavebník práva stavby zřekne, vlastník zatíženého pozemku může právo stavby převést na zbývající dobu trvání práva stavby na sebe či na třetí osobu.

Oprávnění stavebníka zřeknout se práva stavby je důsledkem toho, že občanský zákoník nestanoví povinnost stavebníka být vlastníkem práva stavby po celou dobu jeho trvání. Naopak platí, že občanský zákoník vedle možnosti uzavření dohody subjektů práva stavby o jeho zrušení zakotvuje další nástroj, jakým se stavebník může předčasně vyvázat z práva stavby. Občanský zákoník nestanoví ani důvod, pro který se stavebník může práva stavby zřeknout. V tomto ohledu bude tudíž záležet pouze na osobní úvaze stavebníka. Svůj důvod zřeknutí se práva stavby nemusí stavebník nikomu sdělovat. Lze tak mít za to, že tento důvod nemusí být obsažen ve zřeknutí se práva stavby, ledaže by bylo subjekty práva stavby sjednáno něco jiného.

V právní teorii je i nadále spornou otázkou, zdali je nutno na zřeknutí se práva stavby nahlížet jako na jednostranné nebo dvoustranné právní jednání.³⁹⁹ Ani z díkce ust. § 1248 obč. zák. nevyplývá jednoznačné řešení. Doktrína k platné právní úpravě však v tohoto ohledu uzavírá, že obdobně jako v případě zřeknutí se dědického práva podle § 1484 odst. 1 obč. zák. či zřeknutí se zápisu výměnku do veřejného seznamu (§ 2708 obč. zák.) je nutno i zřeknutí se

³⁹⁷ Povinnou přílohou návrhu na vklad výmazu práva stavby bude v takovém případě písemný souhlas oprávněných osob, obsahující zejména identifikaci oprávněné osoby, která souhlas s výmazem práva stavby uděluje, a určení, kterého zapsaného věcného práva se souhlas týká.

³⁹⁸ Lze mít za to, že občanský zákoník neomezuje možnost stavebníka zřeknout se práva stavby pouze v případě, že bylo zřízeno smluvně, ale též v případě práva stavby nabytého na základě jiných zřizovacích titulů (rozhodnutí orgánu veřejné moci a vydržení).

³⁹⁹ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1329. Obdobný názor, poskytnutý během osobní konzultace, zastává např. doc. Hendrychová in: HENDRYCHOVÁ, M., docentka katedry občanského práva Právnické fakulty Univerzity Karlovy [písemné sdělení]. Praha, 30. 7. 2022.

práva stavby považovat za ujednání (dohodu, smlouvu) stavebníka s vlastníkem pozemku. Lze tak mít za to, že zřeknutí se práva stavby je nutno posoudit jako dvoustranné právní jednání, tedy jako projev vůle stavebníka i vlastníka pozemku.⁴⁰⁰ Lze předpokládat, že důvodem této konstrukce je skutečnost, že v případě jednostranného projevu vůle stavebníka by vlastník pozemku nemohl právo stavby převést na sebe, jak se podává z ust. § 1248 obč. zák. Aby mohlo dojít ke změně vlastníka práva stavby, tedy ke změně zápisu v osobě stavebníka, je nutné, aby zřeknutí se práva stavby mělo náležitosti listiny schopné vkladu do katastru nemovitostí.⁴⁰¹

Obsahem zřeknutí se práva stavby je projev vůle stavebníka zřeknout se práva stavby a tomu odpovídající projev vůle vlastníka pozemku. Lze se domnívat, že stavebník svým projevem vůle zároveň udílí souhlas, aby vlastník pozemku právo stavby následně převedl na sebe, na jinou osobu, či např. rozhodl o zrušení práva stavby.

V souladu s výše uvedeným je nutné, aby zřeknutí se práva stavby bylo písemné. Podle katastrálních předpisů je písemná forma zřeknutí nezbytná pro vklad změny práva stavby v osobě vlastníka práva stavby [srov. § 11 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 15 odst. 1 písm. a) KatZ]. Bylo-li dovozeno, že zřeknutí je dvoustranným projevem vůle subjektů práva stavby, je nutno, aby bylo učiněno písemně s podpisy osob na téže listině (§ 560 ve spojení s § 561 odst. 2 obč. zák.).⁴⁰²

Zřekne-li se stavebník práva stavby, nemá takové jednání bez dalšího za následek zánik práva stavby, jelikož se nejedná o zákonem stanovený důvod jeho zániku. To platí bez ohledu na to, že podle okolností může dojít ke splnutí práv a povinností stavebníka a vlastníka pozemku v rukou jediné osoby. Právo stavby i nadále zůstává nemovitou věcí oddělenou právně i vlastnický od zatíženého pozemku. Ani stavba postavená na základě práva stavby se nestává v důsledku zřeknutí se práva stavby součástí pozemku, ale zůstává součástí práva stavby, které dále trvá jako předmět vlastnictví.⁴⁰³ Lze se domnívat, že důvodem této právní konstrukce je především ochrana třetích osob, které mají k právu stavby zapsaná svá věcná práva. Dalším důvodem je skutečnost, že právo stavby může být i nadále způsobilým předmětem práv a povinností, s nímž je možné obchodovat.

⁴⁰⁰ ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 276, dále KINDL, M., Právo nemovitostí, s. 220, ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., Katastrální zákon, s. 85, nebo SYRUČEK, V., SABOTINOV, V., Realitní právo, s. 460.

⁴⁰¹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., Katastrální zákon, s. 85.

⁴⁰² Jak vyplývá z norem katastrálních předpisů, zřeknutí se práva stavby musí být písemným právním jednáním, schopným vkladu do sbírky listin katastru nemovitostí. Obsahové náležitosti této zřeknutí se práva stavby jsou upraveny analogicky podle ust. § 66 odst. 1 písm. a) a odst. 2 KatV.

⁴⁰³ BAREŠOVÁ, E., in: BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., SOUČEK, P. Katastrální zákon, s. 135.

V případě zřeknutí se práva stavby se toto nestane bez dalšího vlastnictvím vlastníka zatíženého pozemku. Nedochozí tudíž ke spojení vlastnického práva vlastníka pozemku k tomuto právu stavby a k jeho (zatíženému) pozemku. Právo stavby tedy bude trvat jako nemovitá věc odlišná od zatíženého pozemku. Vlastník pozemku je však oprávněn právo stavby převést svým právním jednáním na sebe, čímž nabyde vlastnické právo k právu stavby současně se svým vlastnickým právem k pozemku zatíženému právem stavby.⁴⁰⁴

Následkem převodu práva stavby na vlastníka pozemku tedy není vždy zánik práva stavby. V tomto případě vzniká právem dovolený stav, kdy věcné právo k věci cizí ve prospěch určité osoby trvá k věci, která je zároveň předmětem vlastnictví téže osoby. Právo stavby tedy bude předmětem vlastnictví vlastníka pozemku nezávisle na jeho vlastnickém právu k zatíženému pozemku.⁴⁰⁵

Dále je možné, aby vlastník pozemku převedl právo stavby po zřeknutí se ze strany stavebníka na třetí osobu. K převodu práva stavby dojde na základě smlouvy uzavřené mezi vlastníkem pozemku⁴⁰⁶ a nabyvatelem práva stavby, a to v písemné formě. Tímto právním jednáním však nebude možné změnit podmínky trvání práva stavby, jelikož by se jednalo o zcela nové právo stavby.⁴⁰⁷

Dojde-li po zřeknutí se práva stavby ze strany stavebníka k jeho převodu na vlastníka pozemku či na třetí osobu, bude právo stavby nadále trvat pouze po dobu, která dosud zbývá z původně sjednané či určené doby jeho trvání. Pro nabyvatele práva stavby tak bude rozhodující doba trvání práva stavby ohraničená dnem účinnosti převodu práva stavby na straně jedné a posledním dnem doby trvání práva stavby podle původního zřizovacího titulu straně druhé (srov. § 1248 *in fine* obč. zák.).⁴⁰⁸

Lze mít za to, že platná právní úprava (§ 1248 obč. zák.) nezakazuje, aby stavebník s vlastníkem pozemku učinili svým projevem vůle součástí obsahu zřeknutí se práva stavby ujednání, podle něhož bude právním následkem zřeknutí se práva stavby jeho předčasný zánik,

⁴⁰⁴ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., Katastr nemovitostí, s. 104.

⁴⁰⁵ TÉGL, P. MELZER, F. K judikatuře NS o výmazu promlčených limitovaných věcných práv z katastru. *Bulletin advokacie*. 2020, roč. 25, č. 6, s. 67. Shodně srov. rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 18.06.1997, sp. zn. 3 Ob 2032/96m.

⁴⁰⁶ Ten je k takovému jednání zmocněn stavebníkem právním jednáním, kterým se stavebník zřídá práva stavby.

⁴⁰⁷ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1329.

⁴⁰⁸ Např. in: DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 704.

resp. zrušení. Přílohou návrhu vlastníka pozemku na vklad výmazu práva stavby z katastru nemovitostí bude písemné zřeknutí se práva stavby jakožto vkladová listina.⁴⁰⁹

⁴⁰⁹ Jelikož se bude v tomto ohledu jednat o případ předčasného zániku práva stavby, bude zde vyžadován písemný souhlas osob oprávněných z věcných práv zapsaných k právu stavby s jeho výmazem z katastru nemovitostí (§ 70 odst. 7 KatV, § 1249 obč. zák.). Tento souhlas bude povinnou přílohou návrhu na vklad výmazu práva stavby z katastru nemovitostí [§ 15 odst. 1 písm. d) KatZ].

5. Zánik práva stavby

Právo stavby je zvláštním věcným právem k věci cizí, jehož trvání je občanským zákoníkem výslovně časově omezeno. Právo stavby lze tudíž zřídit pouze jako právo dočasné (§ 1244 odst. 1 věta první obč. zák.). Nadto lze připomenout, že právo stavby lze též zatížit věcnými právy ve prospěch oprávněných třetích osob, které tímto způsobem jednají se znalostí doby, po kterou má právo stavby trvat jako věc v právním smyslu (srov. § 1244 odst. 1 věta druhá a § 1252 odst. 1 obč. zák.). Nejen z uvedeného důvodu proto není žádoucí, aby k zániku práva stavby došlo předčasně. Občanský zákoník však upravuje též právní důvody předčasného zániku práva stavby, ovšem současně se stanovením ochrany třetích osob oprávněných z věcných práv zatěžujících právo stavby. Možnost předčasného zániku práva stavby vyplývá ze skutečnosti, že stavebník není zákonem nucen, aby byl vlastníkem práva stavby po celou dobu trvání práva stavby, a to bez ohledu na zřizovací titul práva stavby.

5.1. Zánik práva stavby uplynutím doby jeho trvání

Základním důvodem zániku práva stavby je uplynutí doby, na níž bylo právo stavby zřízeno smlouvou mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, doby trvání stanovené zákonem či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Uplynutím doby trvání dojde k zániku práva stavby jako (nemovité) věci v právním smyslu. Stavba, která byla dosud součástí práva stavby, se stává součástí pozemku, na němž byla postavena, a součástí předmětu vlastnického práva vlastníka pozemku v souladu se *superficiální zásadou*.⁴¹⁰ Bylo-li právo stavby zřízeno k již zastavěnému pozemku, dojde k obnově jednoty pozemku a stavby, které se stane jeho součástí v souladu s ust. § 506 odst. 1 obč. zák. Prolomení zásady *superficies solo cedit*, k němuž dojde v důsledku zřízení práva stavby, má tedy své účinky pouze po dobu jeho trvání, tedy dočasně. Na stavbu je v tomto ohledu nutno nahlížet rozdílně v době trvání práva stavby a po jeho zániku. Zánikem práva stavby se stavba stane součástí zastavěného pozemku, není-li sjednáno, že má být stavba odstraněna a pozemek uveden do původního stavu.⁴¹¹

V souladu se *superficiální zásadou* platí, že subjekty práva stavby nemohou upravit vzájemná práva a povinnosti po zániku práva stavby tak, že by i bez trvání práva stavby zůstal

⁴¹⁰ ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M., Principy, s. 194. Shodně též KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D., Sousedská práva, s. 14.

⁴¹¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25.

stavebník vlastníkem stavby a vlastníku pozemku náleželo vlastnické právo pouze k pozemku, nikoliv ke stavbě na něm postavené. Stavba se proto zánikem práva stavby nemůže dostat do stavu, kdy nebude součástí zastavěného pozemku. Nebude proto možné sjednat, aby stavba zůstala po zániku práva stavby ve vlastnictví stavebníka odděleně od vlastnického práva k zastavěnému pozemku.⁴¹² V odborné literatuře však lze nalézt též názor, podle něhož stavba může po zániku práva stavby setrvat ve vlastnictví stavebníka jako tzv. *superaedifikát*.⁴¹³ Vzhledem k zákonnému stanovení nemovitých věcí, účinkům superficiální zásady a nemožnosti osob odchýlně od zákona upravit situace, kdy stavba není součástí pozemku, se lze domnívat, že posléze uvedený názor není podle platné právní úpravy správný.⁴¹⁴

Po zániku práva stavby tedy stavba nemůže za platnosti superficiální zásady přetrvat jako předmět vlastnického práva oddělený od pozemku. Občanský zákoník, kromě výslovných výjimek (dočasné stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením či liniové stavby, které nejsou způsobilým předmětem práva stavby), nezakotvuje stavby jako nemovité věci, které nejsou součástí pozemku (§ 506 odst. 1 obč. zák.).

Subjekty práva stavby mohou ujednat, aby po zániku práva stavby (kdy stavba přiroste k pozemku) došlo k převodu vlastnického práva k zastavěnému pozemku na stavebníka či třetí osobu. Uvedený postup je odrazem limitované smluvní autonomie subjektů práva stavby, který nepopírá podstatu institutu práva stavby. Zároveň tímto postupem nedojde k nepřipustné modifikaci kogentních ustanovení absolutních majetkových práv či taxativního výčtu nemovitých věcí v občanském zákoníku.⁴¹⁵

Ust. § 1255 obč. zák. dále stanoví, že není-li mezi subjekty práva stavby výslovně sjednáno jinak, přísluší stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby jeho trvání náhrada za stavbu ve výši jedné poloviny hodnoty stavby. Tato náhrada je vyčíslena podle § 492 odst. 1 obč. zák. jako obvyklá cena stavby ke dni zániku práva stavby.⁴¹⁶ Je též přípustné ujednat, že stavebník obdrží po zániku práva stavby jinou (vyšší či nižší) náhradu, popř. že od vlastníka pozemku neobdrží žádnou náhradu.⁴¹⁷ Vyloučení náhrady za stavbu podle § 1255 obč.

⁴¹² Usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 09. 2021, sp. zn. IV. ÚS 2323/21 – 1, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25.

⁴¹³ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 718.

⁴¹⁴ Srov. obdobně Usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 09. 2021, sp. zn. IV. ÚS 2323/21 – 1, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25.

⁴¹⁵ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25. Shodně ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1334, či HANDRLICA, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., Občanský zákoník, s. 1109.

⁴¹⁶ ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 276, či BÁNYAIOVÁ, A., Závazky, s. 93.

⁴¹⁷ Odchylna od ust. § 1255 obč. zák. není zapisována do katastru nemovitostí.

zák. však v praxi zřejmě nebude obvyklé, jelikož tento institut bude běžně motivačním nástrojem pro oba subjekty práva stavby. Na straně stavebníka se jedná z počátku o dílčí podnět k uzavření smlouvy o zřízení práva stavby, jelikož mu odpovídající náhrada za stavbu po zániku práva stavby z části kompenzuje náklady vynaložené na vystavění stavby, údržbu stavby či pozemku a na placení stavebního platu. Nastavení vhodné výše náhrady za stavbu je též ku prospěchu vlastníka pozemku. Jejím sjednáním se zvýší pravděpodobnost, že dojde k zastavění pozemku, resp. k jeho zhodnocení stavbou poté, co stavba po zániku práva stavby k pozemku přiroste. Stavebník bude navíc při vidině vyplacení náhrady o stavbu řádně pečovat, jelikož náhrada bude obvykle vyčíslena poměrem k hodnotě stavby ke dni zániku práva stavby.

I pro případ, kdy ke dni zániku práva stavby již stavba na zatíženém pozemku neexistuje (např. byla zničena a nedošlo k její obnově), je přípustné, aby byla ve prospěch stavebníka sjednána náhrada. Výši takové náhrady lze ujednat zejména s přihlédnutím k nákladům vynaloženým stavebníkem na výstavbu již zaniklé stavby, na údržbu pozemku či k řádnému placení stavebního platu.

Ust. § 1255 věta první obč. zák. stanoví povinnost vlastníka pozemku poskytnout stavebníkovi náhradu pouze v případě zániku práva stavby uplynutím sjednané, resp. stanovené doby jeho trvání. V případě předčasného zániku práva stavby se toto ustanovení bez dalšího neuplatní a vlastník pozemku nebude povinen náhradu stavebníkovi vyplatit. Je však možné, aby se subjekty práva stavby od této zákonné úpravy odchýlily. Smlouva o zřízení práva stavby či pozdější dohoda subjektů práva stavby může zakotvit povinnost vlastníka pozemku poskytnout stavebníkovi náhradu za stavbu i při předčasném zániku práva stavby.⁴¹⁸ Současně bude nezbytné, aby subjekty práva stavby stanovily výši nebo způsob určení této náhrady. Toto ujednání odchýlné od § 1255 věty první obč. zák. bude mít pouze obligační účinky.⁴¹⁹

Byla-li stavba dosud tvořící součást práva stavby stavebníkem pronajata či propachtována, nedojde zánikem práva stavby bez dalšího k zániku nájmu či pachtu stavby.⁴²⁰ Zánikem práva stavby přirůstá stavba k pozemku a stane se předmětem vlastnického práva vlastníka pozemku jako součást jeho pozemku. Vlastník pozemku se v této souvislosti stane novým pronajímatelem stavby, jelikož na něj přechází práva a povinnosti dosavadního pronajímatele (§ 2221 odst. 1 obč. zák.).⁴²¹ Změna v osobě pronajímatele stavby není důvodem

⁴¹⁸ Usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 09. 2021, sp. zn. IV. ÚS 2323/21 – 1.

⁴¹⁹ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1334.

⁴²⁰ Srov. např. ZIMA, P., Právo stavby, s. 201.

⁴²¹ A to *ex lege* ke dni, kdy se stavba stane součástí jeho pozemku. Srov. BRIM, L., in: ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A., Pozemkové vlastnictví, s. 222.

zániku nájmu či pachtu stavby (§ 2221 odst. 1 a § 2341 obč. zák.) ani důvodem pro jeho výpověď (§ 2222 odst. 1 obč. zák.), ledaže je mezi pronajímatelem (propachtovatelem) a nájemcem (pachtýřem) ujednáno jinak (§ 2222 odst. 1 a 3, § 2341 obč. zák.). Důvodem je to, že předmětem nájmu (pachtu) je stavba, která po zániku práva stavby nezaniká, nýbrž nadále existuje jako součást pozemku. Dojde-li naopak k zániku stavby jako předmětu nájmu (pachtu), resp. není-li možné stavbu užívat ke sjednanému účelu (např. proto, že její část shořela)⁴²², dojde současně k zániku jejího nájmu či pachtu (§ 2226 odst. 1, § 2341 obč. zák.).

Zánikem práva stavby uplynutím doby jeho trvání též zanikají zástavní a jiná věcná práva zatěžující právo stavby jako nemovitou věc, včetně práv z věcných břemen, jelikož právo stavby je vůči věcným břemenům služebnou věcí (srov. § 1299 odst. 1, § 1308 obč. zák.).⁴²³ Osoby oprávněné z těchto věcných práv však mají i po zániku práva stavby možnost dosáhnout uspokojení z náhrady za stavbu poskytované stavebníkovi (§ 1256 obč. zák.), není-li její vyplácení vyloučeno (§ 1255 obč. zák.).

Zanikne-li právo stavby uplynutím doby jeho trvání, dojde k jeho výmazu z katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad výmazu práva stavby doplněného o „*prohlášení vlastníka nemovitosti*“ o zániku práva stavby podle § 70 odst. 3 KatV.⁴²⁴ V tomto případě totiž dojde k zániku zapsaného práva, jehož trvání bylo omezeno na předem známou dobu (srov. § 1244 odst. 1 věta druhá obč. zák.). Vlastníkem nemovitosti činícím toto prohlášení je vlastník pozemku (nikoliv stavebník⁴²⁵), jehož pozemek dosud právo stavby zatěžovalo. Toto písemné prohlášení obsahuje výslovné určení, že právo stavby zaniklo uplynutím doby jeho trvání. Současně jsou v tomto prohlášení obsaženy náležitosti obdobné jako v případě potvrzení o zániku práva podle § 66 odst. 3 KatV.⁴²⁶

⁴²² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 06. 06. 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

⁴²³ Srov. např. ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 276.

⁴²⁴ BAREŠOVÁ, E. Výmaz práv z katastru nemovitostí. *Zpravodaj jednoty českých právníků*. 2019, roč. 29, č. 2, s. 21.

⁴²⁵ ŠUSTROVÁ, D., HOLÝ, J., RAŠKA, M., Katastrální vyhláška, s. 280.

⁴²⁶ PAVELEC, J., Zápisy práv, s. 441 – 442. Citované prohlášení bude obsahovat označení osoby, která je činí, a identifikaci stavebníka jako subjektu zanikajícího práva stavby. V prohlášení je dále uvedeno označení dotčených nemovitých věcí a právní skutečnosti vedoucí k zániku zapsaného práva (uplynutí doby trvání práva stavby).

5.2. Přejedod práv váznoucíh na právu stavby na náhradu

Při zániku práva stavby uplynutím sjednané, resp. stanovené doby jeho trvání přestávají právo stavby zatěžovat zástavní a jiná věcná práva, která k němu byla po dobu jeho trvání zřizena. Právo stavby totiž dále netrvá. V souladu s ust. § 1256 obč. zák. však tato věcná práva okamžikem zániku práva stavby začínají *ex lege*, tedy bez nutnosti zvláštního právního jednání, zatěžovat jiný předmět. Tímto předmětem je nárok stavebníka vůči vlastníku pozemku na náhradu za stavbu, která se po zániku práva stavby stane součástí pozemku (§ 1255 obč. zák.).

V případě zástavního práva zatěžujícího právo stavby představuje ust. § 1256 obč. zák. *lex specialis* a nedojde tudíž k aplikaci ust. § 1377 odst. 1 písm. a) obč. zák. upravujícího zánik zástavního práva společně se zánikem zástavy. Podle § 1256 obč. zák. tak dojde ke zvláštnímu případu transformace zástavy. Platí, že tato nová zástava v podobě nároku na náhradu za stavbu dále zajišťuje pohledávku zástavního věřitele v původním rozsahu. Zástavní právo není touto přeměnou zástavy dotčeno. Pro určení pořadí zástavního práva bude i nadále rozhodný den vzniku zástavního práva, bez ohledu na to, že v daný okamžik nová zástava ještě neexistovala.⁴²⁷ I v případě jiných věcných práv zatěžujících právo stavby, např. věcných břemen, dojde po zániku práva stavby k postihování náhrady za stavbu.

Dojde-li zánikem práva stavby k přechodu zástavního práva či jiných k právu stavby zapsaných věcných práv na náhradu za stavbu, katastrální úřad vymaže z katastru nemovitostí nejen právo stavby, ale též veškerá věcná práva, která je zatěžovala.⁴²⁸ K výmazu těchto věcných práv dojde společně s výmazem práva stavby i bez výslovného návrhu. Osobám oprávněným z věcných práv dosud zatěžujících právo stavby katastrální úřad oznámí, že došlo k výmazu práva stavby a zároveň i k výmazu souvisejících věcných práv.⁴²⁹

Odlišná situace nastane, je-li subjekty práva stavby způsobem odchylným od § 1255 obč. zák. sjednáno, že stavebníkovi po zániku práva stavby nenáleží náhrada za stavbu. K zániku práv dosud zatěžujících právo stavby dojde bez náhrady, jelikož tato práva nadále nemají co postihovat. V případě zástavního práva dojde podle § 1377 odst. 1 písm. a) obč. zák. k jeho zániku v důsledku zániku zástavy, jelikož se zaniklou zástavou není možné spojit zástavní (ani

⁴²⁷ VONDŘICH, L., HAMPL, O., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1422 a 1448.

⁴²⁸ Katastrální úřad tak učiní na základě návrhu na vklad výmazu práva stavby doplněného o prohlášení vlastníka pozemku podle § 70 odst. 3 KatV.

⁴²⁹ Bod č. 5.4.7.2 Návodu pro správu KN.

jiné) právo.⁴³⁰ Ostatní práva zřízená k právu stavby taktéž zanikají v důsledku zániku předmětu zatížení.

V doktríně lze spatřovat názor, že se ust. § 1256 obč. zák. vztahuje jen na případy zániku práva stavby uplynutím doby jeho trvání.⁴³¹ Lze však mít za to, že působnost tohoto ustanovení bude širší a uplatní se i v případě předčasného zániku práva stavby. Občanský zákoník výslovně neomezuje aplikaci ust. § 1256 obč. zák. jen na případy zániku práva stavby uplynutím sjednané či stanovené doby jeho trvání. Platí též, že subjekty práva stavby si mohou i pro případ předčasného zániku práva stavby ujednat povinnost vlastníka pozemku poskytnout stavebníkovi náhradu za stavbu (§ 1255 obč. zák.). Je též přípustné, aby dohodou subjektů práva stavby došlo k vyloučení povinnosti vlastníka pozemku poskytnout náhradu za stavbu při zániku práva stavby uplynutím doby jeho trvání. V tomto ohledu lze zřejmě též připustit, aby i v případě předčasného zániku práva stavby, kdy je zároveň stavebníkovi poskytována náhrada za stavbu, došlo k uplatnění ust. § 1256 obč. zák. a k přechodu práv dosud zatěžujících právo stavby na vyplácenou náhradu.⁴³²

5.3. Předčasný zánik práva stavby

Přestože předčasný zánik práva stavby není obecně žádoucí (srov. výše), platná právní úprava jej připouští (§ 1249 obč. zák.). K předčasnému zániku práva stavby, resp. k současnému vzniku právních následků výmazu práva stavby vůči věcnému právu třetí osoby, jež zatěžuje právo stavby, je však nezbytný souhlas osoby oprávněné z věcného práva k právu stavby. Budou-li oprávněné osoby souhlasit, dojde ke vzniku právních účinků výmazu práva stavby vůči těmto zapsaným věcným právům již dnem výmazu práva stavby. Tímto dnem zaniknou i věcná práva zapsaná k právu stavby.⁴³³ Tato právní úprava je projevem ochrany oprávněných třetích osob jednajících v dobré víře v předem známou dobu trvání práva stavby, jejíž poslední den je patrný z katastru nemovitostí (§ 1244 odst. 1 *in fine* obč. zák.). V opačném případě by byly tyto osoby beze své viny negativně dotčeny předčasným zánikem práva stavby.

⁴³⁰ PELIKÁN, M. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 224.

⁴³¹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., *Občanský zákoník*, s. 718.

⁴³² Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25, bod č. 19 odůvodnění, rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka Olomouc ze dne 20. 05. 2020, č.j. 65 Af 11/2019-54, bod č. 40 odůvodnění, usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 09. 2021, sp. zn. IV. ÚS 2323/21 – 1, bod č. 11 odůvodnění, či též HANDRLICA, J., in: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M., *Občanský zákoník*, s. 1109.

⁴³³ SPÁČIL, J., *Věcná práva*, s. 172. Lze však mít za to, že je-li pro případ předčasného zániku práva stavby sjednána náhrada za stavbu, uplatní se ve vztahu k těmto věcným právům pravidlo podle ust. § 1256 obč. zák.

Bez souhlasu oprávněných třetích osob není možné, aby došlo k předčasnému výmazu práva stavby z katastru nemovitostí.⁴³⁴ Pokud tedy osoby oprávněné z věcných práv zapsaných k právu stavby nesouhlasí s výmazem práva stavby, nejsou předčasným zánikem práva stavby dotčena tato věcná práva, která je zatěžují. Právní důsledky výmazu práva stavby tak nastanou vůči těmto věcným právům až okamžikem jejich vlastního zániku.

Lze se domnívat, že smyslem výše uvedené právní úpravy je tedy zejména ochrana oprávněných třetích osob, které mají k právu stavby zapsaná svá věcná práva. Účelem je však též zajištění, aby po předčasném zániku práva stavby nemohly osoby oprávněné z věcných práv zapsaných k právu stavby postihovat vlastníka pozemku jako povinného z těchto věcných práv. Bude-li oprávněnou osobou požadovaný souhlas poskytnut, právní následky zániku práva stavby nastanou vůči zapsaným věcným právům již výmazem práva stavby. Osoby oprávněné z věcných práv v takovém případě nemohou po vlastníku pozemku požadovat žádné plnění, jelikož právo stavby zaniklo a s ním zanikla i jejich věcná práva dosud zatěžující právo stavby. Výjimku ze zániku zapsaných věcných práv představuje ust. § 1256 obč. zák., jež stanoví pravidlo pro zákonnou transformaci zástavy v případě, že subjekty práva stavby nebyla vyloučena náhrada za stavbu (§ 1255 obč. zák.; srov. výše).

Z ust. § 1249 obč. zák. vyplývá, že souhlas osob oprávněných z věcných práv zapsaných k právu stavby je nezbytnou hmotněprávní podmínkou výmazu práva stavby z katastru nemovitostí [srov. též § 15 odst. 1 písm. d) KatZ]. Bude tudíž podstatné, aby byl tento souhlas udělen písemně (§ 560 obč. zák.).⁴³⁵

5.3.1. Dohoda o zrušení práva stavby

Prvním možným právním důvodem předčasného zániku práva stavby, který bude v praxi zřejmě nejčastějším případem, je dohoda stavebníka a vlastníka pozemku o zrušení práva stavby. Jelikož jde o právní jednání, kterým dochází ke zrušení věcného práva k nemovité věci, vyžaduje se písemná forma této dohody s podpisy jednajících na téže listině (§ 560 ve spojení

⁴³⁴ PAVELEC, J., *Zápisy práv*, s. 443, nebo bod č. 5.4.7.1 Návodu pro správu KN.

⁴³⁵ Nezbytnost souhlasu oprávněných osob a požadavek na jeho písemnou formu dále vyplývají z ust. § 70 odst. 7 KatV. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že v případě předčasného zániku práva stavby, které je zatíženo věcnými právy třetích osob, lze právo stavby vymazat z katastru nemovitostí jen se souhlasem těchto oprávněných osob. Formálními náležitostmi souhlasu bude zejména určení osoby, která souhlas udílí, a označení zapsaného věcného práva, jehož se souhlas týká. Souhlas podle § 70 odst. 7 KatV bude vyžadován též v případě, kdy právo stavby předčasně zaniká v důsledku kumulace vlastnictví práva stavby a zatíženého pozemku v rukou jediné osoby.

s § 561 odst. 2 obč. zák.). Současně bude tato dohoda vkladovou listinou a přílohou návrhu na vklad předčasného výmazu práva stavby [§ 11 odst. 1 písm. b), § 15 odst. 1 písm. a) KatZ].⁴³⁶

5.3.2. Výpověď práva stavby a odstoupení od práva stavby

Právní teorie není zcela jednotná v názoru, zdali lze přivodit předčasný zánik práva stavby jeho vypovězením či odstoupením od smlouvy o zřízení práva stavby. Část teoretiků, resp. praktiků civilního práva, jež se přiklání k nemožnosti takového řešení, argumentuje především povahou práva stavby jako dlouhodobého a stabilního právního institutu. Dále je připomínáno, že občanský zákoník zakazuje v souvislosti s právem stavby sjednat rozvazovací podmínku (§ 1246 obč. zák.), která by podmiňovala zánik práva stavby nejistou budoucí událostí, např. odstoupením od zřizovací smlouvy.⁴³⁷ Pokud by měla být výpověď či odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby možné, musel by tak výslovně stanovit zákon.⁴³⁸ Tito civilisté jsou tedy toho názoru, že občanský zákoník nepřipouští, aby se stavebník nebo vlastník pozemku jednostranným právním jednáním předčasně vyvázal z práva stavby. Výjimkou je pouze zcizení práva stavby, resp. zatíženého pozemku, popř. jejich přechod na dědice či jiné univerzální právní nástupce subjektů práva stavby.⁴³⁹ Tento názorový proud doplňuje, že odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby lze učinit pouze před vznikem práva stavby, tedy pouze před jeho vkladem do katastru nemovitostí.⁴⁴⁰

S takto všeobecným přístupem však nelze souhlasit. Judikatura k platné právní úpravě dovodila, že ačkoliv možnost zániku práva stavby odstoupením od smlouvy o zřízení práva stavby občanský zákoník výslovně nestanoví, vzhledem k možnosti předčasného zániku práva stavby (§ 1249 obč. zák.) lze i tento důvod zániku práva stavby připustit. Podmínkou však je, aby byl tento právní důvod zániku subjekty práva stavby výslovně sjednán za současného zakotvení pravidel vzájemného vypořádání po zániku práva stavby.⁴⁴¹ V případě odstoupení od

⁴³⁶ Písemná forma dohody o zrušení práva stavby je vyžadována i katastrálními předpisy. I v tomto případě je nezbytné, aby vedle písemné dohody o zrušení práva stavby byl přílohou návrhu na vklad předčasného výmazu práva stavby též písemný souhlas osob oprávněných z věcných práv zapsaných k právu stavby (§ 70 odst. 7 KatV).

⁴³⁷ ZIMA, P., Právo stavby, s. 180 - 181.

⁴³⁸ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1330.

⁴³⁹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., Občanský zákoník, s. 703.

⁴⁴⁰ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1330. Shodně GAIER, R., Münchener Kommentar, komentář k § 2 ErbbRG, marg. č. 9, 85, 86 a 88, dále WINKLER, K., SCHLÖGEL, J., Erbbaurecht, § 2, marg. č. 156 až 158, či rozsudek Vrchního zemského soudu v Brandenburgu (OLG Brandenburg) ze dne 09.07.2015, sp. zn. 5 U 112/14.

⁴⁴¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25, bod č. 19 odůvodnění.

smlouvy o zřízení práva stavby zanikají práva a povinnosti jeho subjektů od počátku (*ex tunc*). Byla-li na základě práva stavby na zatíženém pozemku postavena stavba, přirůstá po zániku práva stavby odstoupením od zřizovací smlouvy k dosud zatíženému pozemku a nezůstává ve vlastnictví stavebníka.⁴⁴² Nejvyšší správní soud výslovně uvedl, že odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby nebude mít následky pouze do budoucna, ale dojde ke zrušení zřizovací smlouvy od počátku.

Citovaná soudní rozhodnutí se stala rovněž předmětem přezkumu ze strany Ústavního soudu. Ústavní soud potvrdil správnost a ústavnost uvedených právních názorů s tím, že odstoupením od smlouvy o zřízení práva stavby došlo k jeho zániku a k přirůstání stavby vystavěné na jeho základě k dosud zatíženému pozemku.⁴⁴³

Lze mít za to, že výše uvedená východiska týkající se odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby bude částečně možné přiměřeně použít i v souvislosti s institutem výpovědi smlouvy o zřízení práva stavby. Jak odstoupení od smlouvy, tak výpověď lze považovat za obsahově a účelově obdobné právní instituty a právní důvody zániku práv a povinností na základě jednostranného právního jednání. Lze připomenout, že občanský zákoník v případě výpovědi i odstoupení od smlouvy upravuje odlišné skutkové situace. Lze se domnívat, že v souvislosti s institutem práva stavby nebude možné jeho výpověď opřít o důvod stanovený v § 1999 odst. 1 obč. zák., jelikož právo stavby nelze zřídit na dobu neurčitou (§ 1244 odst. 1 obč. zák.). Obdobně nebude zřejmě možné použít ani výpovědní důvod podle § 2000 odst. 1 obč. zák., jelikož dlouhodobost trvání je jedním z podstatných znaků práva stavby. Přesto si však lze povšimnout, že v případě výpovědi i odstoupení od smlouvy občanský zákoník umožňuje jejich aplikaci tehdy, je-li taková možnost osobami ujednána (§ 1998 odst. 1 a § 2001 obč. zák.).

Přípustnost výpovědi, resp. odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby dovozuje též část odborné literatury.⁴⁴⁴ Ve světle možnosti předčasného zániku práva stavby (§ 1249 obč. zák.) by závěr, že každé jednostranné zrušení práva stavby vždy představuje splnění rozvazovací podmínky (§ 1246 obč. zák.), znamenal nepřípustné omezení aplikace ust. § 1249 obč. zák. Lze mít za to, že je třeba dát přednost výkladu připouštějícímu možnost předčasného zániku práva stavby z důvodu výpovědi či odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby.

⁴⁴² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25, bod č. 18, 22 odůvodnění, či rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka Olomouc ze dne 20. 05. 2020, č.j. 65 Af 11/2019-54.

⁴⁴³ Usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 09. 2021, sp. zn. IV. ÚS 2323/21 – 1.

⁴⁴⁴ ŠTENGLOVÁ, I., Smlouva o dílo, s. 80, či PEKAŘOVÁ, A., in: ADAMOVIČ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., PEKAŘOVÁ, A., Pozemkové vlastnictví, s. 51.

Takový postup však bude zřejmě možný jen v omezené míře a pouze z důvodů, jež jsou natolik objektivně vážné, že jimi lze ospravedlnit přípustnost výpovědi či odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby. Lze tedy hovořit např. o přiměřené aplikaci ust. § 2002 odst. 1 obč. zák. a o odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby z důvodu podstatného porušení smlouvy (ve spojení s § 11 obč. zák.). I v tomto případě zůstane osobám oprávněným z věcných práv zapsaných k právu stavby zajištěna ochrana podle § 1249 obč. zák. Z tohoto důvodu nebude výpověď ani odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby za výše uvedených podmínek v rozporu s § 1246 obč. zák. ani s jinými kogentními ustanoveními občanského zákoníku.⁴⁴⁵

Je nutno též dodat, že odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby či její výpověď musí být učiněny písemně. V případě obou citovaných právních jednání se bude jednat o vkladovou listinu [§ 11 odst. 1 písm. b), § 15 odst. 1 písm. a) KatZ] a nezbytnou přílohu k návrhu na vklad předčasného výmazu práva stavby z katastru nemovitostí.⁴⁴⁶

5.3.3. Zkrácení doby trvání práva stavby

Občanský zákoník výslovně upravuje právní následky změn doby trvání práva stavby jen ve vztahu k jejímu prodloužení (§ 1245 obč. zák.). Je však zřejmé, že i zkrácení doby trvání práva stavby na základě písemné dohody jeho subjektů či podle rozhodnutí orgánu veřejné moci může znamenat významný zásah do právního postavení třetích osob. Jedná se zejména o osoby oprávněné z věcných práv zatěžujících právo stavby, které je zatížily při spoléhání se na konkrétní dobu trvání práva stavby (§ 1244 odst. 1 věta druhá obč. zák.).

Zkrácení doby trvání práva stavby je posouzeno jako částečný předčasný zánik práva stavby v rozsahu příslušného zkrácení.⁴⁴⁷ Z tohoto důvodu dojde ze zákona k uplatnění právní ochrany třetích osob podle § 1249 obč. zák. K zápisu zkrácení doby trvání práva stavby do katastru nemovitostí dojde na základě návrhu na vklad změny práva stavby [§ 11 odst. 1 písm. b) KatZ]. Vkladovou listinou bude příslušná dohoda subjektů práva stavby nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci o zkrácení doby trvání práva stavby.⁴⁴⁸ Smyslem této právní úpravy je

⁴⁴⁵ Obdobně BEZOUŠKA, P., in: BEZOUŠKA, P., HAVEL, B., Občanský zákoník, komentář k § 1246 obč. zák.

⁴⁴⁶ Současně bude i zde přílohou návrhu na předčasný výmaz práva stavby písemný souhlas osob oprávněných z věcných práv zapsaných k právu stavby (§ 70 odst. 7 KatV).

⁴⁴⁷ Srov. bod č. 5.4.3.3. Návodu pro správu KN.

⁴⁴⁸ Srov. bod č. 5.4.3.1. Návodu pro správu KN. Přílohou vkladové listiny bude dále písemný souhlas osob oprávněných z věcných práv zapsaných k právu stavby v katastru nemovitostí podle § 70 odst. 7 KatV (srov. bod č. 5.4.3.4. Návodu pro správu KN).

jednak zajištění ochrany oprávněných třetích osob, jednak naplnění zákonného požadavku na patrnost posledního dne nové (zkrácené) doby trvání práva stavby z veřejného seznamu.

5.4. Právo stavby a promlčení

Současná právní teorie nepřináší zcela jednoznačnou odpověď na otázku, zdali lze v souvislosti s právem stavby hovořit o možnosti jeho promlčení. Část doktríny se přiklání k negativní odpovědi. Toto je odůvodněno tím, že právo stavby je *ex lege* nemovitou věcí (§ 1242 věta první ve spojení s § 498 odst. 1 obč. zák.), která je způsobilým předmětem vlastnického práva stavebníka, přičemž vlastnické právo nepodléhá promlčení (§ 614 obč. zák.).⁴⁴⁹

S výše uvedeným názorem o nemožnosti promlčení práva stavby však nelze souhlasit. Podle ust. § 632 obč. zák. je možné promlčení věcných práv zapsaných do veřejného seznamu, která umožňují nepřetržitý či opakovaný výkon. K promlčení těchto práv dojde v důsledku toho, že jejich obsah není po zákonem stanovenou dobu vykonáván. Lze se domnívat, že smyslem citovaného ustanovení je vyvážit skutečnost, že tato zapisovaná věcná práva jsou schopna přetrvávat v čase i po dlouhou dobu. Přípustnost jejich promlčení v případě, že nejsou dlouhodobě vykonávána, zabraňuje možnosti překvapivého obnovení jejich výkonu poté, co tato práva již ztratila z hospodářského hlediska svůj význam.⁴⁵⁰

Lze mít za to, že do aplikační působnosti ust. § 632 obč. zák. je možné zařadit též právo stavby.⁴⁵¹ Běh promlčecí lhůty nezapočne, resp. k promlčení práva stavby nedojde, bude-li stavebník po vzniku práva stavby vykonávat obsah práva stavby, tedy svá subjektivní oprávnění. Tato podmínka bude splněna, dojde-li k vystavění stavby na zatíženém pozemku a k následnému nepřetržitému výkonu činností a jednání stavebníka v souladu s jeho oprávněními z práva stavby. Naopak v případě, že stavební či jiná obdobná činnost vyplývající z oprávnění stavebníka nebude z jeho strany realizována, obsah práva stavby vykonáván nebude.⁴⁵² Uplynutím promlčecí lhůty v délce trvání 10 let ode dne, kdy mohl stavebník věcný

⁴⁴⁹ ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1330, ELIÁŠ, K., Právo stavby, s. 278, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 03.2021, sp. zn. 28 Cdo 390/2021.

⁴⁵⁰ BRIM, L., in: LAVICKÝ, P., a kol., Občanský zákoník I, s. 2070.

⁴⁵¹ Shodně např. WEINHOLD, D. *Promlčení a prekluze v soukromém právu*. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 43, či dále TÉGL, P., WEINHOLD, D., in: MELZER, F., TÉGL, P., Občanský zákoník, s. 924.

⁴⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 04. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1848/2013.

obsah svých oprávnění poprvé objektivně⁴⁵³ vykonat, avšak tak neučinil, dojde k promlčení práva stavby. Běh promlčecí lhůty tedy počíná ode dne, kdy se stavebník mohl začít chovat způsobem, který mu z práva stavby vyplývá. V případě vzniku práva stavby jeho vkladem do katastru nemovitostí je takovým dnem nejdříve den vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.⁴⁵⁴

Zvláštním případem v souvislosti s otázkou promlčení práva stavby je situace, kdy obsahem práva stavby je právo stavebníka stavbu na zatíženém pozemku „mít“ (§ 1240 odst. 1 obč. zák.), aniž by zřizovací titul práva stavby zakotvil jiná stavebníkova oprávnění (např. užívání stavby, její pronájem, pacht apod.). Bude-li stavba na pozemku již vystavěna, popř. pokud stavebník stavbu postaví a tato se stane součástí pozemku, výkon stavebníkova oprávnění z práva stavby bude trvalý a nepřerušovaný po dobu, kdy bude stavba na pozemku existovat. Nebude zde totiž jiné stavebníkovo oprávnění z práva stavby, jehož výkon by skončil a jež by započalo běh promlčecí lhůty. Lze se domnívat, že v obdobných případech bude záležet na sjednaném či stanoveném obsahu stavebníkova práva stavby, zdali může v daném případě k promlčení práva stavby dojít, či nikoliv. Konečnou odpověď na výše uvedenou otázku však bude zřejmě muset poskytnout až judikatura.

V případě promlčení práva stavby bude vlastník pozemku v souladu s § 618 obč. zák. oprávněn podat návrh na výmaz práva stavby z katastru nemovitostí jako osoba mající právní zájem na takovém výmazu. Teprve dnem výmazu práva stavby, nikoliv pouze uplynutím promlčecí lhůty, právo stavby zaniká [§ 11 odst. 1 písm. b) KatZ].

Dojde-li v průběhu desetileté promlčecí lhůty k výkonu obsahu práva stavby ze strany stavebníka, dojde též k přerušení běhu promlčecí lhůty. Promlčecí lhůta poté započne běžet znovu od začátku okamžikem, kdy stavebníkova oprávnění z práva stavby přestanou být opět vykonávána.⁴⁵⁵

Obdobným způsobem se k otázce promlčení práva stavby staví též rakouská doktrína. Odborná literatura uzavírá, že v případě, kdy právo stavby není realizováno po dobu 30 let, dochází podle § 1479 ABGB k jeho promlčení. Na uvedeném nic nemění ani skutečnost, že právo stavby lze zřídít na dobu delší, než je jeho výše uvedená promlčecí lhůta. Byť podle názoru rakouské doktríny není zcela zřejmé, co lze považovat za dostatečný výkon oprávnění

⁴⁵³ Lze mít za to, že běh promlčecí lhůty nezapočne např. v případě, kdy stavebník nebude moci zahájit výstavbu z důvodu vážného nedostatku stavebního materiálu nebo kvalifikovaných stavebních dělníků na příslušném trhu.

⁴⁵⁴ BRIM, L., in: LAVICKÝ, P., a kol., Občanský zákoník I, s. 2072.

⁴⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 04. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1848/2013.

stavebníka z práva stavby, postačí, pokud stavebník zahájil výstavbu sjednané stavby či jinou obdobnou stavební činností. Naopak pouhé oplocení pozemku zatíženého právem stavby není považováno za dostatečný výkon obsahu práva stavby ze strany stavebníka.⁴⁵⁶ V tomto ohledu lze připomenout, že s odkazem na ust. § 1479 o.z.o. připouštěla promlčení práva stavby i starší doktrína k ZoPS 1912.⁴⁵⁷

5.5. Splynutí práv a povinností vlastníka pozemku a stavebníka v rukou jediné osoby

Zvláštním právním důvodem, s nímž část právní teorie spojuje zánik práva stavby, je splynutí práv a povinností vlastníka pozemku a vlastníka práva stavby v rukou jediné osoby (tzv. konfuze). Toto splynutí může nastat např. v situaci, kdy dojde k převodu vlastnického práva k zatíženému pozemku na stavebníka, resp. k převodu právu stavby na vlastníka pozemku, výkonem předkupního práva subjektů práva stavby (§ 1254 obč. zák.). Dalším případem je přechod práva stavby na vlastníka pozemku, popř. přechod zatíženého pozemku na dosavadního stavebníka, jako na dědice či jiného univerzálního nástupe stavebníka, resp. vlastníka pozemku (§ 1253 obč. zák.). Zánik práva stavby v důsledku konfuze je odůvodněn tím, že vlastník pozemku nemůže být oprávněným z práva stavby zatěžujícího jeho vlastní pozemek. Takovému právnímu následku brání uplatnění zásady *nemini res sua servit* (nikomu neslouží jeho vlastní věc), jelikož oprávnění postavit stavbu na vlastním pozemku je součástí obsahu vlastnického práva.⁴⁵⁸

S názorem o automatickém zániku práva stavby v důsledku konfuze však nelze souhlasit. Lze mít za to, že dojde-li ke kumulaci vlastnického práva k právu stavby a k zatíženému pozemku v rukou jediné osoby, nedojde bez dalšího k zániku práva stavby. Právo stavby se nestane součástí pozemku, ale bude trvat jako předmět vlastnického práva jeho nabyvatele společně s jeho vlastnickým právem k pozemku. Tato osoba může navíc s právem stavby dále disponovat, zejména je zcizit, zatížit věcnými právy ve prospěch třetích osob, ponechat si je bez dalšího anebo rozhodnout o jeho zrušení.⁴⁵⁹

⁴⁵⁶ FENYVES, A., KERSCHNER, F., VONKILCH, A. *Großkommentar zum ABGB - Klang Kommentar: §§ 1451-1502 ABGB, Ersitzung, Verjährung*. 3. Edition. Rakouská republika: Verlag Österreich, 2012, komentář k § 1479 ABGB, marg. č. 13.

⁴⁵⁷ KASANDA, V., Právo ke stavbě, s. 710, či KASANDA, V., Právo ke stavbě dle zákona, s. 52.

⁴⁵⁸ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A., in: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., *Občanský zákoník*, s. 682.

⁴⁵⁹ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., *Katastr nemovitostí*, s. 103 - 104, dále ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., *Občanský zákoník*, s. 1319 - 1320, PETR, P., *Nové právo*, s. 72, či ŠUSTROVÁ, D., HOLÝ, J., RAŠKA, M., *Katastrální vyhláška*, s. 281.

V případě, že by vlastník práva stavby rozhodl o jeho zrušení, dojde k výmazu práva stavby na základě návrhu na vklad výmazu práva stavby z katastru nemovitostí. Přílohou tohoto návrhu je jednostranné potvrzení vlastníka práva stavby o zániku práva stavby podle § 66 odst. 1 písm. b) KatV.⁴⁶⁰ Okamžikem zániku práva stavby přitom stavba, která byla dosud jeho součástí, přirůstá k zastavěnému pozemku.

Názor, že v případě splnutí práv a povinností vlastníka práva stavby a vlastníka zatíženého pozemku nedojde bez dalšího k zániku práva stavby, dovozuje též rakouská judikatura. Tamní soudní praxe připouští, aby v případě následného (nikoliv počátečního) splnutí práv a povinností stavebníka a vlastníka pozemku v rukou jediné osoby právo stavby nezaniklo a nadále existovalo jako předmět vlastnictví v rukou vlastníka zatíženého pozemku.⁴⁶¹ K uvedenému názoru se shodně přihlásila i česká doktrína.⁴⁶² Dovolena naopak podle platné právní úpravy zřejmě nebude originární konfuze, představující případ nepřipustného zřízení vlastnického práva stavby.⁴⁶³

Jak již bylo výše uvedeno, podle ust. § 1248 obč. zák. je přípustné, aby v případě zřeknutí se práva stavby ze strany stavebníka mohlo být právo stavby převedeno na vlastníka zatíženého pozemku bez toho, aby právo stavby zaniklo. V tomto světle lze proto uzavřít, že ani v jiných případech následného splnutí práv a povinností vlastníka pozemku a stavebníka v rukou jediné osoby nebude bez dalšího docházet k zániku práva stavby. Výjimku tak bude představovat zřejmě pouze realizace předkupního práva podle § 1254 obč. zák. (srov. výše).

⁴⁶⁰ Citované potvrzení obsahuje náležitosti stanovené v § 66 odst. 3 KatV. Jednalo-li by se zároveň o předčasný zánik práva stavby, přílohou návrhu na vklad výmazu práva stavby bude též písemný souhlas osob oprávněných z věcných práv zapsaných v katastru nemovitostí k právu stavby (§ 70 odst. 7 KatV).

⁴⁶¹ Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 18.06.1997, sp. zn. 3 Ob 2032/96m.

⁴⁶² PETR, P., Nové právo, s. 72, či ZIMA, P., in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V., Občanský zákoník, s. 1320.

⁴⁶³ Srov. rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 19.12.1995, sp. zn. 5 Ob 145/95.

Závěr

Právo stavby jako zcizitelné a dědičné věcné právo k věci cizí je zároveň výslovně občanským zákoníkem zakotveno jako nemovitá věc. Jako právo absolutní povahy lpí na zatíženém pozemku a působí vůči všem třetím osobám, a to včetně právních nástupců subjektů práva stavby. Právo stavby poskytuje stavebníkovi právní ochranu a stabilitu při výkonu jeho oprávnění, čemuž odpovídá povinnost ostatních subjektů tento výkon nerušit. Obsah stavebníkových oprávnění zahrnuje právo postavit, resp. mít na cizím pozemku stavbu, včetně stavby již existující, bez toho, aby stavba k pozemku přirostla a stala se součástí majetku jeho vlastníka. Stavebník může mít stavbu na zatíženém pozemku např. za účelem jejího provozu, pronájmu, rekonstrukce, rozdělení na jednotky či jiných zákonných nebo smluvních dispozic. Stavbou na základě práva stavby může být i stavba nepodléhající evidenci v katastru nemovitostí.

Jakožto staronový právní institut, který je úzce spojen se znovuobnovenou superficiální zásadou, je právo stavby v mnoha ohledech zajímavým instrumentem, jenž nabízí praxi poměrně široké možnosti využití cizího pozemku. Oproti starším právním úpravám práva stavby a sociálně-ekonomickým podmínkám jejich přijetí však dnes zřejmě nelze předpokládat, že právo stavby bude sloužit především k řešení krize bytové politiky obcí. Lze se domnívat, že primárním cílem institutu práva stavby bude realizace větších investičních záměrů za pomoci dočasného využití pozemků, které si stavebník buď nebude moci dovolit zakoupit, které stavebník nebude vůbec schopen s ohledem na okolnosti získat do svého vlastnictví, anebo pozemků, kterých se jejich vlastník nebude chtít zbavit. Lze proto předpokládat, že do budoucna budou na základě práva stavby vystavěny především stavby obchodní a průmyslové povahy s dlouhou očekávanou živostností. Zde máme na mysli především výrobní (obchodní) závody, skladiště, hangáry, nákupní centra, účelové pozemní komunikace a jiné obdobné developerské projekty. Jelikož však občanský zákoník neomezuje účel práva stavby, okruh osob oprávněných zřídit ke svému pozemku právo stavby ani druh pozemků, které mohou být právem stavby zatíženy, lze předpokládat i řadu dalších možných využití institutu práva stavby, a to včetně např. výstavby domů s (levnými) byty.

Lze mít jistě za to, že v platné právní úpravě institutu práva stavby dosud existují sporné body, a to především v důsledku nedostatečného počtu soudních rozhodnutí vztahujících se k platné právní úpravě. Samu platnou právní úpravu práva stavby lze však hodnotit pozitivně

a právo stavby jako bezpečný a stabilní právní institut využitelný pro realitní praxi. Uvedený názor podporuje postupný nárůst počtu zřizovaných a trvajících práv stavby a s tím spojená ochota vlastníků pozemků dočasně omezit své vlastnické právo k pozemku ve prospěch stavebníka a přijít tak na omezenou dobu o možnost svůj pozemek plně využívat. Přetrvávající teoretické nesrovnalosti nebo chybějící ustálenou rozhodovací praxí soudů vztahující se k právu stavby lze i v současnosti řešit např. za pomoci historických právních pramenů. Vzhledem k obsahové podobnosti české právní úpravy práva stavby je možné čerpat i z východisek zahraniční literatury a judikatury.

Přesto však dosud mezi odbornou veřejností zůstává řada otázek, které nejsou uspokojivě zodpovězeny. Mezi nimi lze vyzdvihnout především diskutovanou možnost výpovědi či odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby. První závěry rozhodovací praxe k platné právní úpravě se přiklání k přípustnosti zrušit tímto způsobem jednostranně právo stavby. Lze však předpokládat, že judikatura v budoucnu vymeze bližší podmínky přípustnosti pro odstoupení či pro výpověď smlouvy o zřízení práva stavby, a to zejména ohledně přípustných důvodů pro takové právní jednání. Je totiž nutno si uvědomit, že právo stavby lze zřídit i na několik desítek let, s čímž je spojen požadavek na předvídatelnost právní úpravy a ochranu stability takto založených práv a povinností.

Předmětem doktrinálních sporů je dále možnost sjednat věcněprávní zákaz zcizení práva stavby. I v tomto případě se však vznikající soudní praxe i doktrína k platné právní úpravě přiklání k přípustnosti tímto způsobem upravit vzájemná práva a povinnosti subjektů práva stavby. V tomto ohledu však lze mít za to, že důvody přípustnosti sjednání zákazu zcizení práva stavby, resp. možnosti sjednání výhrady souhlasu vlastníka pozemku s převodem práva stavby na třetí osobu, by měla stanovit výslovně platná právní úprava. Shodně by měl zákon v tomto ohledu stanovit relevantní důvody na straně vlastníka pozemku pro odmítnutí udělit souhlas s převodem práva stavby jakožto projev legitimní ochrany vlastníka pozemku. Současně by však bylo nezbytné zakotvit i právní úpravu nahrazení projevu vůle vlastníka pozemku, který bezdůvodně odmítá udělit souhlas s převodem, ze strany soudu.

Po zamyšlení se nad dalšími možnými mezerami platné právní úpravy institutu práva stavby lze doplnit, že by bylo vhodné, aby zákon výslovně stanovil, zdali může celková doba trvání práva stavby včetně jejího prodloužení přesáhnout ve svém souhrnu dobu 99 let. Přestože se kladné odpovědi nebrání převažující část právní teorie, zápornou odpověď lze nalézt v interních předpisech pro správu katastru nemovitostí. Podpoře praktického využití institutu

práva stavby by mohlo také pomoci, pokud by zákon obsahoval určení, která ujednání smlouvy o zřízení práva stavby mají věcněprávní účinky.

Naopak lze mít za to, že absence stanovení minimální doby trvání práva stavby (jak činily starší právní úpravy práva stavby) v občanském zákoníku není na překážku praktického využití práva stavby. Byť lze jistě argumentovat, že stanovení minimální doby trvání práva stavby v zákoně by mohlo zamezit výstavbě nekvalitních staveb, lze se domnívat, že by taková úprava mohla na straně druhé významně zasáhnout do autonomie vůle osob a odradit je od zřizování práva stavby. Jak ostatně ukazuje vznikající praxe, významná část zřízených či dosud trvajících práv stavby byla zřízena pouze na dobu několika málo let. Obdobným způsobem se lze postavit i k absenci zákonných důvodů pro předčasný zánik práva stavby. I přesto, že lze stanovení důvodů pro předčasný zánik práva stavby lze nalézt např. v rakouské právní úpravě (BauRG), což je odůvodňováno ochranou stability práv a povinností subjektů práva stavby, lze mít za to, že zakotvení taxativních důvodů pro předčasný zánik práva stavby by opět znamenalo omezení vůle subjektů práva stavby a nutilo je zůstat subjekty práva stavby i přesto, že jejich vůle je zcela opačná. Nadto lze argumentovat i povahou práva stavby coby poměrně flexibilního instrumentu, jenž umožňuje reagovat na proměny a vývoj v otázce práv a povinností jeho subjektů či třetích osob.

Osobám zvažujícím zřízení práva stavby lze doporučit obezřetnost především s ohledem na riziko možného porušení zákonných ustanovení, jejichž následkem je zdánlivost právního jednání. Je nutno vyvarovat se zejména nastavení nepředvídatelných změn výše úplaty za právo stavby nebo podmínění jeho trvání splněním rozvazovací podmínky. Jelikož právní úprava práva stavby spadá pod obecně kogentní úpravu absolutních majetkových práv v občanském zákoníku, lze se od textu zákona odchýlit s účinky vůči třetím osobám pouze v případě, kdy to zákon výslovně připouští. Nezbytné je též postupovat v souladu s příslušnými katastrálními a jinými veřejnoprávními předpisy.

Pozitivně lze též hodnotit možnost subjektů práva stavby v nezanedbatelné míře modifikovat vzájemná práva a povinnosti odchylkami předvídanými platnou právní úpravou. Tímto způsobem lze vzájemná práva a povinnosti vyvážit podle individuálních okolností, což jistě může učinit právo stavby atraktivnějším institutem.

Další vývoj ukáže, zda se právo stavby stane po vzoru vybraných zahraničních právních úprav (např. Francie, Německo) rozšířeným právním institutem pro stimulaci bytové politiky obcí či rozvoj průmyslové a jiné komerční výstavby, anebo jen okrajovou záležitostí. V případě

obcí, jež mají zájem na rozvoji urbanismu a služeb na svém území, se nabízí úvaha o poskytování podpory osobám ochotným zřizovat právo stavby za účelem naplňování veřejně prospěšných cílů. Lze též mít za to, že schopnost práva stavby stát se používaným institutem v praxi prověří též vůle osob dávat přednost právu stavby oproti jiným, především závazkověprávním institutům soukromého práva, které zakládají právo postavit stavbu na cizím pozemku. Je však nutno připomenout, že právo stavby na rozdíl o těchto institutů (např. pacht, výprosa či nájem) zakládá silnější postavení a právní ochranu stavebníka. Platná právní úprava práva stavby shodně v porovnání s uvedenými obligačními instituty stanoví méně rozsáhlé možnosti vlastníka pozemku zrušit práva a povinnosti z práva stavby. Bude tedy vždy záležet na úmyslu a úvaze osob v konkrétním případě, aby zvolily řešení, které bude nejlépe vyhovovat zamýšlené úpravě jejich práv a povinností. Výše uvedená pluralita cest, jak se dobrat určitého výsledku, je ostatně vlastní i soukromému životu.

Seznam použitých zkratek

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie Nr. 946/1811 (Rakouský obecný občanský zákoník)
BauRG	Gesetz Nr. 86/1912 vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz, rakouský zákon o právu stavby)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (Německý občanský zákoník)
BGH	Der Bundesgerichtshof (Spolkový soudní dvůr, Německo)
ErbBRG	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 (německý zákon o právu stavby)
KatV	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
KatZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
Listina	Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
Návod pro správu KN	Návod pro správu katastru nemovitostí: Ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017. Český úřad zeměměřický a katastrální, 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22.
obč. zák.	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OLG	Oberlandesgericht (Vrchní zemský soud, Německo)
OGH	Oberster Gerichtshof (Nejvyšší soudní dvůr, Rakousko)
o.s.ř.	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OZ 1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

OZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
o.z.o.	Obecný občanský zákoník jako Československý obecný zákoník občanský
PozKom	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
StavZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
ZGB	Gesetz vom 10. Dezember 1907, Schweizerisches Zivilgesetzbuch (švýcarský občanský zákoník)
ZoPS 1912	Zákon č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu
ZoPS 1947	Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité monografické, komentářové a učebnicové literatury

ADAMOVIÁ, Hana, BRIM, Luboš, COUFALÍK, Petr, DOBROVOLNÁ, Eva, PEKAŘOVÁ, Anna. *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

ADAMOVIÁ, Karolina, LOJEK, Antonín, SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Velké dějiny zemí Koruny české. Tematická řada, Právo*. Praha: Paseka, 2017. ISBN 978-80-7432-000-2.

ARNDTS, Karl Ludwig. *Učební kniha pandekt*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, 3 sv. ISBN 978-80-7357-517-5.

BÁNYAIOVIÁ, Alena. *Závazky v oblasti výstavby a nové civilní právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-057-9.

BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, SOUČEK, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3.

BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském. I, Úvod - práva věcná*. Praha: nákl. vlast, 1945.

BURDICK, William Livesey. *The principles of roman law and their relation to modern law*. Clark, New Jersey: Lawbook Exchange, 2003. ISBN 1-58477-253-0.

COING, Helmut. *Europäisches Privatrecht: Band 1 - Alteres Gemeines Recht (1500 bis-1800)*. München: C.H. Beck, 1985. ISBN 978-3406303067.

DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7.

DNISTRAJANSKYJ, Stanislav. *Základy moderního práva soukromého*. V Praze: nákladem České akademie věd a umění, 1928.

DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela, ed. *Občanské právo hmotné. Díl první: obecná část*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, et al. *Občanské právo hmotné. Díl třetí, Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.

DVOŘÁK, Jan, MALÝ, Karel. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7.

ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. Praha: Linde, 2008. *Zákony - komentáře*. ISBN 978-80-7201-687-7.

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

FENYVES, Attila, KERSCHNER, Ferdinand, VONKILCH, Andreas. *Großkommentar zum ABGB - Klang Kommentar: §§ 1451-1502 ABGB, Ersitzung, Verjährung*. 3. Edition. Rakouská republika: Verlag Österreich, 2012. ISBN 978-3-7046-7154-7.

FLODR, Miroslav. *Brněnské městské právo: zakladatelské období (- 1359)*. Brno: Matice moravská, 2001. ISBN 80-86488-00-4.

GAIER, Reinhard. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Band 8: Sachenrecht. §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG*. 8. vydání. C.H.Beck (Verlag), 2020. ISBN 978-3-406-72608-8.

GRYGAR, Tomáš, FRUMAROVÁ, Kateřina, HORÁK, Ondřej, MASARIK, Marek. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-968-0.

HARTMANN, Antonín. *Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř. z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon*. 2. dopl. vyd. Praha: Československý Kompas, 1934.

HEYROVSKÝ, Leopold, SOMMER, Otakar, VÁŽNÝ, Jan. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Sedmé vydání. V Bratislavě: nákladem Právnické fakulty University Komenského v Bratislavě, 1929.

HORÁK, Ondřej. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. 2. vydání. Praha: Leges, 2021. ISBN 978-80-7502-557-9.

HORÁK, Ondřej, RAZIM, Jakub. *Dějiny kodifikace soukromého práva v českých zemích*. Praha: Leges, 2020. ISBN 978-80-7502-501-2.

KABELKOVÁ, Eva, FLORIÁNOVÁ, Alexandra, PŘÍVARA, Mojmír, RŮŽIČKOVÁ, Dana. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6

KASANDA, Vojtěch. *Právo ke stavbě dle zákona ze 26. dubna 1912 č. 86 Ř. Z. v pořádku systematickém*. Praha: Nákladem vlastním, 1914.

KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3.

KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, URFUS, Valentin. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právní učebnice. ISBN 80-717-9031-1.

KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0.

KRČMÁŘ, Jan. *Právo knihovní*. Praha: Všehrd, 1920.

KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské I. Výklady úvodní a část všeobecná*. Reprint vydání z roku 1946. Praha: Wolters Kluwer, 2014, ISBN 978-80-7478-408-8.

KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské II. Práva věcná*. Reprint vydání z roku 1946. Praha: Wolters Kluwer, 2014, ISBN 978-80-7478-409-5.

- KŘIVÁČKOVÁ, Jana, HAMULÁKOVÁ, Klára, TINTĚRA, Tomáš. *K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-294-6.
- KUKLÍK, Jan, ADAMOVÁ, Karolina, BĚLOVSKÝ, Petr, et al. *Dějiny československého práva 1945-1989*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-17-9.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I : Obecná část § 303-654 : komentář*. 2. vyd. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2022. Velké komentáře, 2 svazky. ISBN 978-80-7400-852-8.
- LUBY, Štefan, BLAHO, Peter, LAZAR, Ján, RYBÁRIK, Karol, VRZGULOVÁ, Kveta. *Výber z diela a myšlienok*. Bratislava: Iura Edition, 1998. ISBN 80-88715-31-8.
- MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-558-9.
- MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Vydání čtvrté, (v nakladatelství Leges vydání první). Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-39-4.
- MALÝ, Karel, SOUKUP, Ladislav, SKŘEJPKOVÁ, Petra, ŠOUŠA, Jiří. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Praha: Karolinum, 2013. ISBN 978-80-246-2117-3.
- MALÝ, Karel, SOUKUP, Ladislav. *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989: sborník příspěvků*. Praha: Karolinum, 2004. ISBN 80-246-0863-4.
- MAYR-HARTING, Robert. *Soustava občanského práva. Svazek I, Nauky obecné; Práva věcná*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-561-3.
- MELZER, Filip, TÉGL, Petr. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III. § 419-654. Věci a právní skutečnosti*. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-003-1.
- PAVELEC, Jan. *Zápisy práv do katastru nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2021. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-983-3.
- PAVELEC, Jan. *Zápisy práv do katastru nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-028-1
- PELIKÁN, Martin. *Zajištění a utvrzení dluhu v praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-192-7.
- PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-332-5.
- PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9.
- PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7.
- RAUSCHER, Rudolf. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě: nástin přednášek*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-492-8.
- REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Rímske právo*. 4., preprac. a dopl. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2010. ISBN 978-80-8078-352-5.

ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 1 (§§ 1 až 284)*. Praha: CODEX Bohemia, 1998. Komentáře velkých zákonů československých. ISBN 80-85963-61-2.

ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2, (§§ 285 až 530)*. Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998. ISBN 80-85963-64-7.

SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo: komentář k §§ 353-446 všeob. obč. zák. se zřetelem ku právu na Slovensku a Podkarpatské Rusi platnému*. V Praze: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935.

SELUCKÁ, Markéta, DOBROVOLNÁ, Eva, VITOUL, Vlastimil, ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-679-3.

SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993. ISBN 80-85765-08-X.

SKŘEJPEK, Michal, BLAHO, Peter, VAŇKOVÁ, Jarmila, ŽYTEK, Jakub. *Digesta seu pandactae = Digesta neboli pandekty. Tomus I, Fragmenta lecta = Vybrané části. liber I-XV*. V Praze: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015. ISBN 978-80-246-3063-2.

SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. Vyd. 2. Praha: LexisNexis, 2004. ISBN 80-86199-89-4.

SKŘEJPEK, Michal, BĚLOVSKÝ, Petr, ŠEJDL, Jan, FALADA, David. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0.

SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II. Právo majetkové. II. nezměněné vydání*. V Praze: Nákladem spolku čsl. právníků "Všehrd", 1946.

SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2., dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-385-X.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4.

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

STIEBER, Miloslav, HORÁK, Ondřej. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-492-8.

STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Soudobé reflexe římského práva: římské právo v moderních kodifikacích*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2015. ISBN 978-80-87975-29-9.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ, Eva, VYCHOPENĚ, Martin. *Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku*. 2., upravené a rozšířené vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-648-7.

SVOBODA, Emil. *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie: k šedesátým narozeninám prof. Dr. E. Svobody*. Praha: Melantrich, 1939.

SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-776-7.

SÝKORA, Václav, NOŽIČKA, Josef. *Stavební právo podle zákona č. 86 říš. zák. z r. 1912 a stavební zákony vyvlastňovací*. Praha: Linhart, 1937.

ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. V Praze: C.H. Beck, 2018, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-717-0.

ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.

ŠUSTROVÁ, Daniela, HOLÝ, Jaroslav, RAŠKA, Martin. *Katastrální vyhláška: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1.

ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-7598-152-3

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné*. 1. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. ISBN 978-80-7357-468-0.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Jan. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, TICHÝ, Luboš. *DISKUSNÍ FÓRUM O REKODIFIKACI OBČANSKÉHO PRÁVA. Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února 2006 a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: ASPI-Wolters Kluwer, 2008. ISBN 978-80-904209-0-8.

TILSCH, Emanuel. *Občanské právo: část všeobecná*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-897-8.

VOJÁČEK, Ladislav, TAUCHEN, Jaromír, SCHELLE, Karel, ed. *Proměny soukromého práva: sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB*. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5613-8.

VOJÁČEK, Ladislav, SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-6006-7.

VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-516-3.

WEINHOLD, Daniel. *Promlčení a prekluze v soukromém právu*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-576-3.

WINKLER, Karl, SCHLÖGEL, Jürgen. *Erbbaurecht*. 7. vydání. München: C.H.Beck, 2021. ISBN 978-3-406-76355-7.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Právní jednání podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-918-2.

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

ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4.

2. Seznam použité časopisecké literatury

ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, roč. 19, č. 12, 37 -43. ISSN 1210-6348.

BACHURA, Pavel. Právo stavby a jeho využitelnost v praxi. *Ad Notam*. 2017, roč. 23, č. 4, 22. ISSN 1211-0558.

BAREŠOVÁ, Eva. Výmaz práv z katastru nemovitostí. *Zpravodaj jednoty českých právníků*. 2019, roč. 29, č. 2, 16-22. ISSN 2464-5982.

BITTNER, Ludwig. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*. C.H.Beck. 1997, roč. 3, č. 4, 80-85. ISSN 1211-0558

BLAŽKE, Jaromír. O zásadách nového občanského práva. *Právník*. 1951, roč. 90, č. 1, 11-18. ISSN 0231-6625.

DOBROVOLNÁ, Eva. Právní tituly umístění stavby na cizím pozemku. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2018, roč. 29, č. 1, s. 14-18. ISSN 1211-443X.

DOŘIČÁK, Lukáš. Nabývání vlastnického práva k nedobrovolně pozbyté věci podle § 1110–1111 OZ. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2020, roč. 28, č. 3, 401 - 414. ISSN 1210-9126.

DRACHOVSKÝ, Ondřej, ELISCHER, David. Reverzní doložka a její využitelnost v české notářské praxi. *Ad Notam*. 2020, roč. 26, č. 2, 12-18. ISSN 1211-0558.

ELIÁŠ, Josef. Některé problémy nového práva stavby. *Právní Obzor*. 1948, roč. 31, č. 1, 31-37. ISSN 0032-6984

ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. C. H. Beck, 2012, roč. 4, č. 10, 273-278. ISSN 1803-6554.

ELIÁŠ, Karel. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*. 2013, roč. 18, č. 11, 27-32. ISSN 1210-6348.

ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, roč., 15, č. 4, 119-126. ISSN 1210-6410.

GRYGAR, Tomáš. Expropriace a práva třetích osob. *Jurisprudence*. 2020, roč. 29, č. 2, 26-39. ISSN 1802-3843.

- HULEŠ, Jan. K prvnímu výročí účinnosti nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2015, roč. 23, č. 6, 210-214. ISSN 1210-6410.
- CHALUPOVÁ, Tereza. OaO: Vylučuje speciální úprava u práva stavby možnost zřídit zákaz zatížení nebo zcizení? *Rekodifikace a praxe*. 2014, roč. 2, č. 10, 28-29. ISSN 1805-6822.
- JUSZTINGER, János. Economic Significance of the Ancient Roman Superficies. *Journal on European History of Law*. 2017, roč. 8, č. 1, 98-102. ISSN 0079-4929.
- KASANDA, Vojtěch. Právo ke stavbě. *Právník*, 1913, roč. 52, s. 44-55. ISSN 0231-6625.
- KLAPÁČ, Jozef. Niektoré úvahy de lege ferenda o budúcej úprave Občianskeho zákonníka (osobitná časť). *Právny obzor*. 1975, roč. 58, č. 7, 624-644. ISSN 0032-6984.
- KNAPP, Viktor. Poslední dějství národního majetku. *Právník*. 1993, roč. 132, č. 6, 453-462. ISSN 0231-6625.
- KRÁLÍK, Michal. Předkupní právo podle přechodných ustanovení občanského zákoníku z pohledu aktuální judikatury Nejvyššího soudu České republiky. *Soukromé právo*. 2021, roč. 9, č. 2, 18-25. ISSN 2533-4239.
- KRÁLÍK, Michal, DOBROVOLNÁ, Eva. K povaze zákonného předkupního práva podle § 3056 o. z. a k nárokům předkupníka při uzavření kupní smlouvy a jejím následném zrušení. *Bulletin advokacie*. 2021, roč. 26, č. 12, 45-52. ISSN 1210-6348.
- LUBY, Štefan. Právo stavby. *Právny obzor*. 1947, roč. 30, č. 9, 266-272. ISSN 0032-6984.
- LUBY, Štefan. Vlastníctvo bytov v práve rozličných spoločenských formácií. *Právny obzor*. 1964, roč. 47, č. 6, 321-337. ISSN 0032-6984.
- MALÝ, Karel, MIKEŠ, Jiří. Právo stavby. *Ad Notam*. C.H.Beck, 1998, roč. 4, č. 6, 125-126. ISSN 1211-0558
- NOVOHRADSKÝ, Vojtěch. Opustenie zásady „superficies solo cedit“ a jeho dôsledky. *Právny obzor*. 1951, roč. 34, č. 4, 346-351. ISSN 0032-6984.
- NOVOTNÝ, Martin. Limity aplikace § 577 občanského zákoníku na příkladu zakázané konkurenční doložky. *Obchodní právo*. 2021, roč. 30, č. 9, 29-36. ISSN 1210-8278.
- PAVLÍK, Miroslav. Inženýrské sítě a liniové stavby. *Soukromé právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2017, roč. 5., č. 1, s. 2-9. ISSN 2533-4239.
- PEKAŘOVÁ, Anna. Prosazení superficiální zásady u staveb zřízených před 1.1.2014 ve spoluvlastnictví. *Soukromé právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, roč. 6, č. 11, 25-28. ISSN 2533-4239.
- PETR, Pavel. Právo stavby. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10, 891-898. ISSN 0231-625.
- PLANK, Karol. Nová úprava disponovania s pozemkami a osobné užívanie pozemkov podľa občianskeho zákonníka. *Právny obzor*. 1964, roč. 47, č. 5, 273-289. ISSN 0032-6984.
- STOOP, Ben. Roman Law Antecedents of the Horizontal Division of Ownership. *Fundamina: A Journal of Legal History*. 1999, roč. 5, s. 107-122. ISSN 1021-545X.
- SVOBODA, Emil. Nové právo k povrchu. *Právník*. 1913, roč. 52, 113-131. ISSN 0231-6625.

SZOSTOK, David. Porušení zákazu postoupení pohledávky. *Soukromé právo*. 2017, roč. 5, č. 6, 13-17. ISSN 2533-4239.

ŠEJDL, Jan. Rozdělení služebností dle práva římského. *Právněhistorické studie*. Karolinum, 2013, roč. 43, č. 1, 5–24. ISSN 0079-4929.

ŠPOKOVÁ, Eliška. Právo stavby. *Ad Notam*. 2001, roč. 7, č. 2, 38-39. ISSN 1211-0558.

TÉGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*. 2015, roč. 23, č. 2, 32-37. ISSN 1210-4817.

TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016, roč. 24, č. 20, 687-697. ISSN 1210-6410.

TÉGL, Petr, MELZER, Filip. K judikatuře NS o výmazu promlčených limitovaných věcných práv z katastru. *Bulletin advokacie*. 2020, roč. 25, č. 6, 67-70. ISSN 1210-6348.

TÉGL, Petr, MELZER, Filip. K rozhodnutí NS ohledně důsledků absence vlastnického práva převodce na smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*. 2022, roč. 27, č. 1-2, 74-78. ISSN 1210-6348.

TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Metro jako věc v právním smyslu. *Bulletin advokacie*. 2019, roč. 24, č. 7-8, 19-29. ISSN 1210-6348.

TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Problematické rozhodnutí Ústavního soudu k právní povaze chodníku. *Bulletin advokacie*. 2020, roč. 25, č. 11, 67-70. ISSN 1210-6348.

TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 4, 132-140. ISSN 1210-6410.

THÖNDEL, Alexander. OaO: Jak se liší služebnosti a reálná břemena? *Rekodifikace a praxe*. 2015, roč. 3, č. 3, 23-25. ISSN 1805-6822.

THÖNDEL, Alexander. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu. *Právník*. 2014, roč. 153, č. 10, 917-936. ISSN 0231-6625

VANĚČEK, Václav. Selské poddanství ve starém českém právu. (Nástin právního vývoje stol. 12.—16). *Český lid*. Etnologický ústav Akademie věd České republiky, 1948, roč. 35, č. 7-8, 149-152.

ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 5, 177-183. ISSN 1210-6410.

3. Seznam použitých internetových a jiných elektronických zdrojů

BEZOUŠKA, Petr, HAVEL, Bohumil. *Občanský zákoník: Srovnávací komentář*. Systém ASPI. Wolters Kluwer. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

HAU, Wolfgang, POSECK, Roman. *Beck'scher Online-Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch* [online]. 61. Edition. München: C.H.BECK, 2022 [cit. 2022-04-01]. Dostupné z: https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2fkomm%2fBeckOKBGB_61%2fcont%2fBECKOKBGB%2ehtm

OŽĐAN, Pavel, ŽŮRKOVÁ, Tereza. Právo stavby vs. liniové stavby. *Právní prostor* [online]. 19.07.2020 [cit. 2022-04-12]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/pravo-stavby-vs-liniove-stavby>.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zdánlivé právní jednání. *Právní prostor* [online]. 15.07.2015 [cit. 2022-04-16]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zdanlive-pravni-jednani>

4. Seznam použitých právních předpisů České republiky a jejích právních předchůdců

Národní shromáždění republiky Československé, Senát. 4. volební období. Sněmovní tisk č. 425. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. (Důvodová zpráva). Praha: Státní tiskárna, 1937 [online]. [cit. 2022-04-21]. Dostupné z: <https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/7035>

Nařízení č. 157/1950 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníka

Návod pro správu katastru nemovitostí: Ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22. Dostupné také z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

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

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

Zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého

Zákon č. 42/1947 Sb., o některých opatřeních ve stavebnictví souvisejících s dvouletým hospodářským plánem

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

Zákon č. 127/2005, o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

5. Seznam použitých zahraničních právních předpisů

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie Nr. 946/1811 (ABGB, rakouský obecný občanský zákoník ze dne 01.06.1811)

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (BGB, německý občanský zákoník ze dne 18.08.1896)

Gesetz vom 10. Dezember 1907, Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, švýcarský občanský zákoník)

Gesetz Nr. 86/1912 vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz, BauRG, rakouský zákon o právu stavby)

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 (Erbbaurechtsgesetz, německý zákon o právu stavby ze dne 15.1.1919).

6. Seznam použité judikatury Ústavního soudu České republiky

Usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 06. 2003, sp. zn. III. ÚS 123/03

Usnesení Ústavního soudu ze dne 12. 09. 2013, sp. zn. I. ÚS 2513/13 – 1.

Usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 02. 2014, sp. zn. IV. ÚS 3072/13 - 1

Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 02. 2016, sp. zn. I. ÚS 1897/15 - 1

Usnesení Ústavního soudu ze dne 01. 08. 2018, sp. zn. II. ÚS 2384/18 - 1

Usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 09. 2021, sp. zn. IV. ÚS 2323/21 – 1

7. Seznam použité judikatury Nejvyššího soudu České republiky a jeho předchůdců

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 30. 03. 1920, sp. zn. Rv II 44/20 (Vážný 475)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 31. 10. 1923, sp. zn. Rv II 335/23 (Vážný 3110)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 15. 1. 1924, sp. zn. Rv I 1408/23 (Vážný 3391)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. 3. 1924, sp. zn. Rv I 1734/23 (Vážný 3632)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 31. 03. 1928, sp. zn. Rv II 205/28 (Vážný 7939)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 14. 2. 1930, sp. zn. Rv I 960/29 (Vážný 9649)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 27. 11. 1931, sp. zn. Rv I 1750/30 (Vážný 11200)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 1953, sp. zn. Cz 236/53

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 17. 9. 1969, sp. zn. 8 Cz 17/69, uveřejněné pod č. 22 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, roč. 1970

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 01. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 07. 1998, sp. zn. 1 Odon 111/97

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 09. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 398/96, uveřejněný pod č. 26 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, roč. 2001

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98, uveřejněný pod č. 19 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, roč. 2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 01. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 01. 2001, sp. zn. 22 Cdo 352/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2002, sp. zn. 22 Cdo 283/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 08. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 08. 2003, sp. zn. 22 Cdo 469/2003

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 02. 2004, sp. zn. 28 Cdo 672/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 05. 2004, sp. zn. 22 Cdo 629/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 08. 2004, sp. zn. 32 Odo 62/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 09. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2344/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 01. 2005, sp. zn. 22 Cdo 165/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 06. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, uveřejněný pod č. 46 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, roč. 2007

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2006, sp. zn. 22 Cdo 3214/2006

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 03. 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 07. 06. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2231/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 06. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2712/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 07. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5175/2007
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 02. 03. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2028/2008
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 06. 06. 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 06. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3208/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1610/2013
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 04. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1848/2013
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 06. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3732/2013
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 05. 08. 2014, sp. zn. 28 Cdo 2590/2014
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2119/2015
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4253/2014
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 03. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 04. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4933/2015
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 08. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3561/2014
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 01. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3652/2016
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 02. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3947/2016
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 04. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015, uveřejněný
pod č. 103 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, roč. 2018
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 04. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4705/2016
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 09. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5330/2015
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3894/2017
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 08. 03. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2247/2017
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 05. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1577/2018
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 05. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1646/2018
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 07. 2018, sp. zn. 28 Cdo 816/2018
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 09. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2406/2018
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2018, sp. zn. 32 Cdo 939/2018
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1866/2018
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3786/2018
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 03. 2019, sp. zn. 22 Cdo 207/2019
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 04. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1315/2019.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 06. 2019, sp. zn. 22 Cdo 789/2019.
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 07. 2019, sp. zn. 6 Tdo 794/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 09. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 09. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4096/2017
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 03. 2020, sp. zn. 22 Cdo 473/2020.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 03. 2020, sp. zn. 21 Cdo 2862/2019, uveřejněný pod č. 3 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, roč. 2021
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 04. 2020, sp. zn. 33 Cdo 2158/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 05. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1062/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 08. 2020, sp. zn. 22 Cdo 947/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1503/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1238/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1952/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 07. 01. 2021, sp. zn. 24 Cdo 2841/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 02. 2021, sp. zn. 28 Cdo 3868/2020
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 03. 2021, sp. zn. 22 Cdo 3747/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 03. 2021, sp. zn. 28 Cdo 390/2021
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 06. 2021, sp. zn. 24 Cdo 3774/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 07. 2021, sp. zn. 22 Cdo 805/2021
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 08. 2021, sp. zn. 23 Cdo 3320/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 08. 09. 2021, sp. zn. 28 Cdo 2304/2021
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2021, sp. zn. 22 Cdo 1705/2021

8. Seznam použité judikatury Nejvyššího správního soudu České republiky

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 09. 2009, č.j. 5 As 62/2008-59
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 04. 05. 2016, č.j. 4 As 78/2016-26
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2018, č.j. 9 As 349/2018-73
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 06. 2021, č.j. 2 Afs 228/2020-25

9. Seznam použité judikatury ostatních soudů České republiky

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 01. 1994, sp. zn. 3 Cdo 375/93
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. 03. 2017, sp. zn. 16 C 105/2016
Rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka Olomouc ze dne 20. 05. 2020, č.j. 65 Af 11/2019-54

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. 01. 2022, č.j. 11 Co 339/2021-243.

Rozsudek Okresního soudu v Bruntále - pobočka Krnov ze dne 15. 02. 2021, č.j. 9 C 46/2019-119

10. Seznam použité judikatury zahraničních soudů

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ve Vídni ze dne 15. 04. 1868, čís. 2235 Gl. Ung. 3034

Rozsudek německého Spolkového soudního dvora (BGH, Mnichov) ze dne 11. 12. 1981, sp. zn. V ZR 222/80

Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 19. 12. 1995, sp. zn. 5 Ob 145/95

Rozhodnutí Vrchního zemského soudu v Zweibrückenu pro část Bavorsko-Falcko (OLG Zweibrücken) ze dne 28. 05. 1996, sp. zn. 3 W 52/96

Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 27. 08. 1996, sp. zn. 5 Ob 135/95

Rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 18. 06. 1997, sp. zn. 3 Ob 2032/96m

Rozsudek Vrchního zemského soudu v Brandenburgu (OLG Brandenburg) ze dne 09. 07. 2015, sp. zn. 5 U 112/14

Institut práva stavby v kontextu rekodifikace soukromého práva v České republice

Abstrakt

Diplomová práce se věnuje všestranné analýze právní úpravy práva stavby jakožto právního institutu, který byl do právního řádu České republiky znovu výslovně zaveden od 1. 1. 2014 s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to včetně zasazení práva stavby do kontextu s jeho historickými východisky či komparace s platnými právními úpravami cizích států, které představují inspirační zdroje pro právní úpravu v České republice. Právo stavby umožňuje stavebníkovi zejména vystavění stavby na pozemku, který není v jeho vlastnictví, resp. stavbu na takovém pozemku mít. Tento právní institut představuje zvláštní případ dočasného prolomení zásady *superficies solo cedit*. Stavba, která se po dobu trvání práva stavby stává součástí práva stavby, nepřirůstá podle obecných zákonných pravidel k pozemku, na němž je vystavěna.

V úvodní části se diplomová práce zaměřuje na výklad historického vývoje práva stavby od jeho počátků, jež se objevovaly v římském právu. Poté následuje pohled na úpravu práv a povinností k půdě podle feudálního vrchnostenského práva a analýza způsobů užívání a požívání pozemků v období 18. a 19. století. Další kapitoly jsou věnovány pozitivně-právnímu vymezení práva stavby podle zvláštních právních předpisů z let 1912, 1947 a podle občanského zákoníku č. 141/1950 Sb.

Klíčová část práce je věnována právní analýze institutu práva stavby podle platné právní úpravy zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tato část se zabývá vymezením práva stavby jakožto zvláštního věcného práva k věci cizí, smyslem a účelem práva stavby i uceleným pohledem na subjekty práva stavby. Následuje detailní analýza dalších základních znaků práva stavby. Jde především o vymezení výrazu „stavba vyhovující právu stavby“ a o soukromoprávní vymezení pozemku. Podstatnou část diplomové práce poté tvoří rozbor vzájemných práv a povinností subjektů práva stavby.

Dále se diplomová práce zabývá zřizovacími tituly práva stavby, mezi něž patří smlouva, vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci, otázkou klíčových prvků ovlivňujících trvání práva stavby a výkladem dovolených právních dispozic s právem stavby.

Poslední část diplomové práce je věnována komplexní právní analýze zániku práva stavby a s tím souvisejících právních následků. Nechybí proto rozbor otázek vzájemného vypořádání subjektů po zániku práva stavby.

Klíčová slova:

právo stavby, nemovitá věc, katastr nemovitostí, vlastník pozemku, stavebník, pozemek, stavba, věcné právo, věcné právo k věci cizí, povrch, *superficies solo cedit*, součást nemovité věci, občanský zákoník, smlouva, vydržení, dočasnost.

The Institute of the Right to Build in the Context of the Recodification of Private Law in the Czech Republic

Abstract

This master thesis is devoted to a comprehensive analysis of the legal regulation of the right to build as a legal institute reintroduced into the legal system of the Czech Republic on 1 January 2014 with the entry into force of the Act No. 89/2012 Coll., the Czech Civil Code, including the placing of the right to build in the context of its historical background or its comparison with the corresponding applicable legal regulations of foreign countries, which represent sources of inspiration for the legal regulation in the Czech Republic. The right to build allows, in particular, the construction of a building by the builder on land that is not owned by him, or, in general, allows the builder to have a building on such land. This legal institute represents a special temporary exception of application of the legal principle of *superficies solo cedit*. The building, which becomes part of the right to build for the duration of the right itself, does not, according to the general rules of law, accrue to the land on which it has been built.

In the introductory part, the thesis focuses on a description of the historical legal development of the right to build from its Roman law origins. This is followed by the analysis of rights and obligations to a land under the feudal superiority laws and by the analysis of modalities of use and enjoyment of land in the 18th and 19th centuries. Further chapters are devoted to the positive legal definition of the right to build under special legislation dated 1912, 1947, as well as the Act No. 141/1950 Coll., the Civil Code.

The key part of the thesis deals with the general legal analysis of the institute of the right to build according to the valid and effective legal regulation of the Act No. 89/2012 Coll., the Czech Civil Code. This part contains the definition of the right to build as a special property right to a foreign thing, the meaning and purpose of the right to build and a comprehensive view of the subjects of the right to build. A detailed analysis of the other basic elements of the right to build follows further. This includes an interpretation of the legal term “building complying with the right to build” and, similarly, the private law definition of a land. An essential part of the thesis is formed by the analysis of the mutual rights and obligations of the subjects to the right to build.

Furthermore, the thesis deals with the titles of creation of the right to build, which include a contract, acquisitive prescription and a decision of a public authority, also with the analysis of key elements affecting the duration of the right to build and with the interpretation of permitted legal dispositions with the right to build.

The last part of the thesis is devoted to a comprehensive legal analysis of the termination of the right to build and the related consequences. Therefore, an analysis of the mutual settlement of the subjects after the termination of the right to build is also contained herein.

Key words:

Right to build, real estate, Cadastral register, owner of the land, builder, land, building, right in rem, right in a foreign thing, surface, *superficies solo cedit*, part of a real estate, Civil Code, agreement, acquisitive prescription, temporariness.