

**Univerzita Karlova**  
**Právnická fakulta**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
**PRÁVO STAVBY**

**Konzultant:**  
**Doc. JUDr. Jiří Mikeš**

**Diplomant:**  
**Ondřej Klička**  
**Motýlí 42**  
**326 00 Plzeň**

**2005/2006**

Prohlašuji, že tuto diplomovou práci jsem vypracoval samostatně a  
prameny, ze kterých jsem čerpal, jsem uvedl, jak je ve vědecké  
právi obvyklé.

## **Poděkování:**

Chtěl bych touto cestou poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Doc. JUDr, Jiřímu Mikešovi za cenné rady, které mi v průběhu studia poskytl, pro jeho zdárné zakončení a pro dokončení této práce.

Dále bych chtěl poděkovat Společné notářské kanceláři JUDr. Ondřeje Holuba, JUDr. Jany Kleinové a Mgr. Erika Mrzeny za trpělivost a vytvoření podmínek pro mé studium.

Ondřej Klička

## Obsah:

1. Úvod.....	str. 1
2. Historické souvislosti.....	str. 3
3. Právo stavby podle zákona č. 86/1912 ř.z.....	str. 6
3.1. Pojem práva stavby.....	str. 6
3.2. Vznik práva stavby.....	str. 11
3.3. Obsah práva stavby.....	str. 12
3.4. Zánik práva stavby.....	str. 15
4. Právo stavby podle zákona č. 88/1947 Sb.....	str. 17
4.1. Pojem práva stavby.....	str. 17
4.2. Vznik práva stavby.....	str. 18
4.3. Zánik práva stavby.....	str. 21
4.4. Obsah práva stavby.....	str. 22
5. Právo stavby podle občanského zákoníku č. 141/1950 Sb....	str. 27
5.1. Pojem práva stavby.....	str. 28
5.2. Vznik práva stavby.....	str. 29
5.3. Obsah práva stavby.....	str. 31
5.4. Zánik práva stavby.....	str. 32
6. Osobní užívání pozemků podle obč. zák. č. 40/1964 Sb....	str. 34
6.1. Pojem osobního užívání pozemků.....	str. 35
6.2. Vznik práva osobního užívání pozemků.....	str. 38
6.3. Zánik práva osobního užívání pozemku.....	str. 40
6.4. Závěrem k právu osobního užívání pozemku.....	str. 42
7. Právní úprava práva stavby de lege ferenda.....	str. 44
8. Závěr.....	str. 51
Seznam použité literatury.....	str. 52



## 1. Úvod

V souvislosti s přípravou nové kodifikace občanského zákoníku je podle mého názoru stále více naléhavější i nutnost znovuzařazení úpravy institutu práva stavby<sup>1</sup> do rámce budoucí občanskoprávní úpravy. Nejde pouze o zájem o vnitrostátní úpravu příslušných právních vztahů v České republice. Nelze odhlížet od potřeby uvnitř Evropské unie pokud možno co nejvíce sjednocovat ty právní instituty, které ulehčují volný tok investic. Institut práva stavby totiž osvědčil svoji důležitost i v jiných významných právních řádech v Evropě. Pro příklad lze jmenovat Německo<sup>2</sup>, Rakousko<sup>3</sup>, Švýcarsko či Francii<sup>4</sup>, s nimiž spojuje Českou republiku společná či podobná právní tradice. Jeho úprava existuje však i v anglosaském právu.

Zásada superficies solo cedit již v římském právu založila jednotnost právního režimu pozemku i všech věcí, které jsou na pozemku trvale zřízené a s pozemkem spojené. Tato zásada mohla být v bližší nám minulosti prolomena právě institutem práva stavby, jakožto institutu odvozeného z teorie o děleném vlastnictví<sup>5</sup>. Právo stavby totiž spočívá v zatížení cizího pozemku věčným, zcizitelným a děditelným právem zříditi stavbu na cizím pozemku. Právo stavby ovšem nebylo v minulosti v našem právním řádu jediným způsobem prolamujícím tuto zásadu. Zejména občanský zákoník č. 141/1950 Sb. již v našem právu znamenal další průlom této zásady. V tomto

---

1 V dobové literatuře je tento institut označován jako „stavební právo“ či „právo ke stavbě“. Ale souvislosti s tím, že pojmu stavební právo dnes již bývá přiřazován jiný obsah, budu ve své práci používat termín právo stavby.

2 Erbbaurecht

3 Baurecht

4 Bail à construction

5 Teorie děleného vlastnictví znamená, že vlastník pozemku byl považován za vlastníka podstaty a vlastník stavby za vlastníka užitku. V duchu této teorie by se dalo říci, že pozdější institut práva osobního užívání pozemku byl jistou formou děleného vlastnictví, ale podle mého názoru tomu tak není, neboť institut práva osobního užívání měl zcela odlišnou funkci.

zákoně již bylo zakotveno oddělené vlastnictví stavby a pozemku tak, že stavba přestala být součástí pozemku. Institut práva stavby však přece jen zůstal zachován. Teprve občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Úpravu práva stavby opustil. Zásada odděleného vlastnictví stavby a pozemku zůstala zachována, ale institut práva stavby byl zachován jen u právních vztahů dříve vzniklých, nově však již právo stavby nebylo možno zřídít. Pro nové právní vztahy byl nahrazen institutem novým, poplatným tehdejší době. Tím institutem bylo právo osobního užívání pozemku.

Význam znovuzavedení práva stavby nebo spíše podle mého názoru potřebností jeho opětovné kodifikace jsou zejména ekonomické důvody. Již v minulosti se naši zákonodárci byli nuceni zabývat problémem bytové a nejen bytové výstavby. Právo stavby může oprostí stavebníka při výstavbě od nákladů na koupi pozemku a umožnit mu stavbu provést, aniž by byl nucen investovat do koupě pozemku. Proto i bylo i právo stavby považováno za prostředek k podpoře „stavebního ruchu“, použiji-li termíny prvorepublikové. A právě toto je podle mě důvodem, proč by mělo být právo stavby opět zařazeno mezi živé instituty českého občanského práva. V dnešní době, kdy nejen zahraniční investice, ale i investice domácí by měli přispívat ke snižování nezaměstnanosti a samozřejmě i k celkovému ekonomickému růstu a v době, kdy zahraničním investorům již nelze nabízet nízkou cenu pracovní síly, je právě institut práva stavby tím řešením, které by mohlo nemalým dílem přispět k dosažení těchto ekonomických cílů.

V zemích, kde právo stavby je stále využívaným právním institutem je ve velké míře využíváno soukromými investory zejména k provádění staveb na pozemcích státu, obcí nebo státních společností.

## 2. Historické souvislosti

Právo stavby se v právním řádu v minulosti neobjevilo náhle. I u tohoto právního institutu lze vysledovat postupný vývoj. Za výchozí lze považovat starou římskou zásadu superficies<sup>6</sup>. Ve starém Římě superficies znamenalo pozemek. K tomuto pozemku ovšem náleželo vše, co s ním bylo pevně spojeno. Jakákoli věc, která se stala s tímto pozemkem pevně spojena, ztrácela svůj samostatný právní status a stala se součástí pozemku - tzv. superaedikátem.

Obdoba práva stavby přetrvávala i ve středověku. Jeho předobrazem byla v Čechách tzv. Platzrechte. Označením pro plat, který náležel měšťanovi, na jehož pozemku byl postaven cizí dům byl pak Purkrecht. Vlastník pozemku byl vrchním vlastníkem, vlastník domu byl podvlastníkem.

V novověku byla právní úprava obdobná. Občanské zákoníky tehdejší doby, tj. na počátku 19. století řešily tuto situaci tak, že stavba postavená na cizím pozemku, připadla výhradně vlastníkovu pozemku<sup>7</sup>. Stavba byla nejen neoddělitelná od pozemku, tedy nemohla sdílet odlišný právní režim, ale dokonce byla jeho součástí, jako věci hlavní. Jednalo se tedy o právní zakotvení zásady superficies solo cedit. Pozdější právní úprava institutu právy stavby byla považována pouze výjimku z této hlavní zásady<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Viz. Doc. JUDr. Karel V. Malý, Doc. JUDr. Jiří Mikeš: Právo Stavby. Ad Notam 6/1998.

<sup>7</sup> § 418 ABGB z roku 1811 stanovil, že zřídil-li někdo stavbu bez svolení a vědomí vlastníka na cizím pozemku, připadne stavba vlastníkovu pozemku.

<sup>8</sup> Ani to však nelze brát zcela doslovně. Příkladem v Londýně dodnes většina domů je postavena na cizím pozemku.

Samostatná právní úprava práva stavby byla v občanském právu provedena tedy později. Nejdříve se tomu stalo v Německu, kde v Obecném občanském zákoníku se objevilo dědičné právo stavby<sup>9</sup>. Saský občanský zákoník z roku 1863 toto právo upravil jako "Baurecht" a "Kellerrecht", které bylo lze „zcizovati, na dědice převáděti a do pozemkových knih zapisovati“.

Na našem území byla podobná úprava vydána až dodatečně, a to samostatným zákonem. Právo stavby nebylo obsaženo přímo v občanském zákoníku, ale v samostatném zákoně. Tímto zákonem byl zákon č. 86/1912 ř. z., o právu stavby.

Úpravu zákonem č. 86/1912 ř. z. nahradila ustanovení zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Stalo se tak pouze na tři roky do 31.12.1950. Od 1.1.1950 nabyla totiž účinnosti úprava nová, obsažená přímo v tzv. středním občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., který právo stavby upravoval ve svých §§ 155-165.

Přijetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. bylo právo stavby zcela účelově vytěsněno institutem osobního užívání pozemku, upraveným v §§ 198-221 tehdejšího znění. Právo osobního užívání pozemku se stalo právem, které již nebylo zařazováno mezi práva věcná<sup>10</sup>. Jeho použití přicházelo v úvahu pouze u pozemku v socialistickém společenském vlastnictví a zřízeno mohlo být pouze pro uspokojování osobních potřeb občanů (uživatelů) a jejich rodinných příslušníků. Tento institut osobního práva<sup>11</sup> však byl v našem právním řádu zcela bezprecedentně nahrazen vlastnictvím

<sup>9</sup> Úprava byla obsažena v § 1012 až § 1017 BGB a úprava byla účinná od 1.1.1900. Jednalo se o již zmíněný institut Erbbaurecht.

<sup>10</sup> V občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. nebylo systematicky zařazeno mezi práva věcná. Také z názvu „osobní“ lze dovodit, že charakter věcného práva ztrácelo; toto právo náleželo konkrétní osobě a bylo samostatně nepřevoditelné.

<sup>11</sup> Rozuměj institut osobního užívání pozemku.

fyzické osoby<sup>12</sup>, tj. věcným právem.

Podle mého názoru zavedením institutu práva osobního užívání pozemků do občanského zákoníku a jeho následnou změnou ve vlastnictví nastala zcela nestandardní právní situace. Právo stavby bylo právem, které zatěžovalo pozemek, a jako takové se i zapisovalo do pozemkových knih. V době, kdy byl institut práva stavby „nahrazen“ právem osobního užívání, tj. od účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. do zrušení tohoto institutu novelou č. 509/1991 Sb. (v roce 1991), byla při některých zápisech změn v evidenci nemovitostí, které se týkaly takto zatížených pozemků, používána praxe, že právo stavby bylo svévolně zapsáno jako právo osobního užívání. Úřady, zejména se jednalo o tehdejší střediska geodézie, se zřejmě nedokázaly vypořádat se změnou právní úpravy a v důsledku vypuštění práva stavby z právního řádu tento institut začaly považovat za mrtvý, a proto jej raději zapsali jako institut nově zavedený, tedy jako právo osobního užívání; co na tom, že obsah obou institutů byl přes jistou podobnost zcela odlišný? Co se pak stalo novelizací občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb., tedy přijetím již uvedeného § 872 obč. zák., je nasnadě. Původní institut práva stavby, který právě sledoval a byl založen na vlastnictví stavby a pozemku odlišnými osobami se tím změnil ve vlastnictví osoby jedné, a to vlastníka budovy, a to bez jakékoliv náhrady. Situace tedy dopadla zcela opačně, než jak dopadnout měla, kdyby institut práva stavby zůstal u pozemku zapsán jako jeho břemeno, tj. pozemek připadl vlastníku stavby a nikoliv stavba vlastníkovu pozemku.

---

<sup>12</sup> Srov. § 872 obč. zák. podle kterého se právo osobního užívání pozemku mění ve vlastnictví fyzické osoby.

### 3. Právo stavby podle zákona č. 86/1912 ř. z.

Zákon ze dne 26. dubna 1912 č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, byl na našem území prvním zákonem, který se zabýval právem stavby. Tento zákon obsahuje jak hmotněprávní úpravu, tak úpravu procesní. Tomu odpovídá i členění zákona.

Právní úprava práva stavby má povahu předpisu veřejnoprávního, ale obsahuje části, zejména pak hmotněprávní, které mají povahu soukromoprávní. Této povaze zákona odpovídá i jeho členění. Zákon se člení na čtyři části. První a zároveň stěžejní část tohoto zákona, nazvaná „Soukromoprávní ustanovení“ obsahuje vlastní hmotněprávní úpravu institutu práva stavby. Ve své druhé části, která je nazvaná „Řízení“ je zakotvena úprava procesní, a to konkrétně zejména postup při zápisu práva stavby do pozemkových knih. Třetí část je nazvaná „Ustanovení poplatková“. Jedná se o úpravu, jakým způsobem má být stanovena výše stavební činže či samotná hodnota práva stavby a zejména pak poplatky z tohoto práva. Ve čtvrté části nazvané „Závěrečné ustanovení“ je stanovena kompetence k vydání prováděcích předpisů k tomuto zákonu.

#### 3.1. Pojem práva stavby

Zákon ve svém prvním paragrafu definuje samotný pojem práva stavby. Označuje jej jako právo ke stavbě a říká, že pozemek může být zatížen věcným, zcizitelným a děditelným právem mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy. Zákon zde tedy nečiní rozdíl mezi tím, jestli se stavba nalézá na povrchu pozemku, či pod ním. Zdůraznění, že právo stavby se týká i staveb postavených



pod povrchem mohlo podle tehdejší literatury vyvolat některá nedorozumění u podzemních staveb vybudovaných dříve. Proto je v těchto případech zejména třeba přihlédnout k § 12, podle kterého dosavadní předpisy o užívání pozemku pod povrchem anebo na povrchu půdy zůstávají nedotčeny. Dobová literatura uvádí, že sklepy postavené pod povrchem cizího pozemku se posuzovaly stále jako samostatné majetkové předměty, které měly svá knihovní tělesa<sup>13</sup>. To vyvolávalo problémy, že by tyto sklepy mohly být posuzovány podle § 1, podle něhož by tyto stavby mohly být zatíženy právem mít stavbu pod povrchem cizího pozemku. Právem stavby pak mohly být dále zatíženy i pozemky, na kterých sice stavba nestála, ale jsou takovému pozemku prospěšné v jeho užívání. Naopak právo stavby nesmělo být omezeno ve prospěch pouze části budovy, zejména pak pouze na její patro.

Zvláštností tohoto zákona bylo, že na rozdíl od úprav v jiných evropských zákonících, mohlo být právo stavby zřízeno pouze veřejnoprávními institucemi, jako byl stát, země, okresy, obce nebo veřejné fondy, církve, kostely a obecně prospěšné ústavy nebo ústavy a to ještě pouze pod podmínkou, že zřízení práva stavby v těchto případech vyhovovalo veřejnému zájmu. Zákonodárce se tak snažil zvýraznit sociální a veřejnohospodářský<sup>14</sup> charakter práva stavby. Rozhodnutí o tom, že zřízení práva stavby je ve veřejném zájmu bylo nutné získat ještě před tím, než byla podána žádost o zápis práva stavby do pozemkové knihy. Zákon blíže neurčoval žádná kritéria, podle kterých by mělo být rozhodnuto

<sup>13</sup>Tj. knihovní tělesa pozemkové knihy.

<sup>14</sup>Veřejnohospodářským motivem je zejména již zmíněná podpora stavebního ruchu tím, že stavební činže bude stanovena co možná nejnižší. Samotný pojem veřejnohospodářský znamená, že tím není sledován ekonomický záměr jednotlivců nebo skupin jednotlivců. Takovým veřejnohospodářským záměrem je záměr ať už státní správy nebo samosprávy, ale i dalších subjektů, a nemusí se přitom jednat pouze o subjekty charitativní nebo obdobné. Takovým subjektem, který sledoval veřejnohospodářské motivy byla i stavební družstva nebo tělovýchovné organizace, aj.

o tom, kdy se jedná o veřejný zájem, a kdy se již o veřejný zájem nejedná. Z obecného výkladu lze tedy dospět k závěru, že veřejným zájmem je taková událost, která není ve výlučném nebo převážném zájmu jednotlivců. Mezi obecně prospěšná sdružení byla v těchto případech řazena i stavební družstva, stavební společnosti nebo stavební spolky. Vůbec otázka veřejného zájmu pro zřízení práva stavby byla řešena velmi důsledně, což není na první pohled zřejmé. Jak již bylo řečeno, zákon o právu stavby neobsahoval žádná bližší kritéria pro vyřešení této otázky, takže by se mohlo zdát, že je dán značně široký prostor pro správní uvážení<sup>15</sup>. Na druhou stranu ale existovaly zákony, které poskytovaly dostatečnou vodítka<sup>16</sup>. Důkazní břemeno o tom, že se o veřejný zájem jedná je však i v tomto případě na straně žadatele o zapsání práva stavby. § 3 zákona o právu stavby tedy omezuje okruh osob, které mohou právo stavby zřídit; naproti tomu již není omezen okruh osob, které mohou právo stavby nabýt.

Důležitou otázkou je doba, na kterou mohlo být právo stavby podle tohoto zákona zřízeno. Tuto dobu zákon stanovil tak, že nemohlo být zřízeno na méně než třicet let a ne na více než osmdesát let. Omezení délky trvání práva stavby horní hranicí osmdesáti let mělo jeden zásadní důvod. Zákonodárce tím chtěl předejít tomu, aby neomezeným nebo ještě dlouhodobějším trváním

<sup>15</sup> O tom, zda se jedná, či nejedná o veřejný zájem rozhodoval správní orgán, konkrétně zemský politický úřad. Rozhodnutí tohoto bylo pokládáno za předběžnou otázku pro rozhodnutí knihovního soudu.

<sup>16</sup> Např. zákon č. 242/1910 ř. z., zákon o Státním bytovém fondu. Tato vodítka pak bylo možné vysledovat v právním řádu vcelku jednoduše. Značně tomu napomáhala existence tzv. souladu právního. Onen soulad právní znamenal mj. a především to, že pokud jeden zákon použil nějaký termín, jiný zákon takovým termínem nezamýšlel něco odlišného, ale právě naopak, měl opět na mysli ten samý termín. Tím byla orientace a výklad zákonů značně zjednodušen. Jako příklad takového právního nesouladu v dnešní době lze uvést pojem stavba. S tímto termínem se při zpracování tématu, jakým je právo stavby, se zachází velmi často. V dnešní právní terminologii však je nutno brát v úvahu, že termín stavba je používán v občanskoprávních předpisech a zároveň v předpisech administrativních a to vždy s poněkud posunutým významem.



práva stavby, než je takto stanovená mez, nedošlo de facto ke vzniku děleného vlastnictví sui generis. Naopak stanovením dolní třicetileté hranice umožnil zákonodárce vytvoření přijatého umořovacího plánu pro splácení úvěru, který si stavebník zpravidla bral k pokrytí nákladů na stavbu. Z toho vyplývá i to, že před uplynutím této třicetileté lhůty nebylo možné právo stavby vypovědět, což pak ale nebylo vyloučeno po uplynutí této lhůty, přestože by bylo trvání práva stavby smluvně určeno jako delší. Pokud se však smluvní strany chtěly dohodnout na prodloužení doby trvání práva stavby nad dobu určenou v původní smlouvě, bylo toto považováno za nové řízení a bylo tedy možné pouze za splnění stejných podmínek. Ani v tomto případě však nebylo možné, aby součet dob, po které mělo právo stavby trvat bylo delší než osmdesát let a došlo-li přece jen k takovému ujednání, byla ona osmdesátiletá hranice považována za nejdelší možnou a přípustnou. Doba trvání práva stavby je jednou z podstatných náležitostí smlouvy o právu stavby.

Právo stavby bylo možné zřídit za úplatu nebo i bezplatně. Bylo-li zřízeno bezplatně, mohlo by se zdát, že se stává irelevantní určení dolní hranice trvání práva stavby vzhledem ke shora naznačeným důvodům. I zde je však třeba říci, že dolní třicetiletá hranice měla své opodstatnění zejména z ekonomických důvodů, kdy stavba takto zřízená musela svému staviteli alespoň navrátit náklady, které do ní investoval. Bylo-li však právo stavby zřízeno jako úplatné, mohlo tak tomu být buď úplatou jednorázovou nebo v opětuujících se dávkách. Pro případ, že úplatnost (vyjádřená stavební činží nebo úročným) byla stanovena opětuujícími se dávkami, zákon stanovil podmínku, že splatnost a výměra musí být nezávislá na nejistých událostech, které by mohly

v budoucnu nastat<sup>17</sup>. Bylo tedy vyloučeno to, aby si vlastník pozemku ve smlouvě vyhradil to, že by si mohl po uplynutí určité doby stavební činži zvýšit, stejně tak, jako bylo vyloučeno určit výši stavební činže závislou ne úrokové míře banky nebo na míře inflace. To ale neznamená, že by stavební činže musela být stanovena fixně částkou, která nedoznávala v průběhu času žádných změn; stavební činže mohla být stanovena i takovým způsobem, že ji bylo možné po určitých, ale ve smlouvě přesně určených obdobích, zvyšovat či naopak i snižovat, ale vždy pouze na částky, které byly ve smlouvě rovněž přesně určeny. Nebyla tedy připuštěna žádná nejistota v částkách stavební činže, které měly být za právo stavby poskytovány. Stavební činže mohla být zajištěna pro případ neplacení zástavním právem na samotném právu stavby a jako věcné právo se rovněž zapisovalo do pozemkových knih.

Nejistota v jakémkoliv ohledu byla pro právo stavby bez výjimky vyloučena. Ustanovení § 4 vznik nejistoty při trvání práva stavby omezoval co do doby trvání. Právo ke stavbě nemohlo být omezeno rozvazovací výminkou. Toto ustanovení nemělo za úkol pouze ochraňovat zájmy stran práva stavby; jeho zařazení do tohoto zákona sledovalo zcela praktický záměr, který spočíval v tom, že nejistotou v době trvání práva stavby by pro stavebníka bylo vyloučeno získat hypoteční úvěr pro svůj záměr. Druhý odstavec tohoto § 4 však z této zásady stanovil určitou výjimku, která se upravovala případ, kdy nebyla řádně placena stavební činže. Bylo stanoveno, že ve smlouvě o zřízení práva stavby se smluvní strany mohly dohodnout, že pro případ, kdy by zůstala stavební činže nezaplacenou nejméně dva roky po sobě jdoucí, mohlo být ve smlouvě stanoveno, že právo stavby zaniká.

<sup>17</sup> Nutno připomenout, že předpis nabyl účinnosti v roce 1912, tj. v době, kdy i národohospodářské ukazatele nevykazovali nepřirozené výkyvy. Jaká situace ovšem nastane po roce 1914 však nebylo v silách zákonodárců odhadnout.

### 3.2. Vznik práva stavby

Právním titulem ke vzniku práva stavby byla smlouva. Samotný vznik práva stavby byl vázán až na zápis do pozemkových knih. Do pozemkových knih se pak právo stavby zapisovalo jako břemeno<sup>18</sup> pozemku. Právo stavby nemohlo být zřízeno na dílu knihovního tělesa. Bylo-li tedy na jednom knihovním tělese zapsáno vícero pozemků, ale vlastník pozemků měl v úmyslu nechat právo stavby zapsat pouze k pozemkům některým, bylo nejprve třeba tyto pozemky přesunout do nového samostatného knihovního tělesa, kam se současně i případně zapsalo právo stavby do listu závad. To, že se právo stavby vztahovalo vždy na celé knihovní těleso, nemělo za následek, že by stavby musela být nutně postavena na všech těchto parcelách, neboť jak již bylo řečeno, právem stavby mohly být dle § 1 zatíženy i pozemky, kterých není ke stavbě samé třeba, ale jsou prospěšné jejímu užívání. Na pozemku však mohly váznout i jiné právní závady, než bylo právo stavby. Na tuto situaci však pamatoval § 5 odst. 2, který říkal, že zástavní a jiné právní závady, které směřují na peněžité platy nebo odporují účelu práva stavby, nesmějí v pořadí předcházet právu stavby. Právo stavby mělo tedy pro zatížení pozemku přednost. Vázla-li na pozemku, na kterém měl jeho vlastník úmysl zřídit právo stavby, nějaká právní závada, která byla již zapsána v příslušném knihovním tělese, bylo třeba tuto závadu nejprve vymazat. Je ovšem třeba zdůraznit, že tato dřívější právní závada se musela týkat pouze peněžitých plnění, nebo by musela odporovat účelu práva stavby. Slučitelným zatížením by mohla být některá věcná břemena<sup>19</sup>. Neslučitelnost, nebo spíše nepřípustnost druhořadosti práva stavby v zatížení pozemku vzhledem k zástavnímu právu a jiným právním

<sup>18</sup> Zákon doslovně říká břímě.

<sup>19</sup> Právo průchodu přes pozemek,...

závadám na peněžitá plnění lze sledovat v důrazu na jistotu trvání práva stavby. Kdyby totiž právu stavby v pořadí předcházelo zástavní právo, mohlo by se celkem snadno stát, že při exekuci na takto zatížený pozemek by došlo k zániku práva stavby, a to před sjednanou dobou, což by bylo mezi smluvní strany práva stavby vnášelo značnou nejistotu. Pro právo stavby se v pozemkové knize zřizovala zvláštní knihovní vložka a v této vložce se pak prováděly všechny zápisy proti oprávněného z práva stavby.

### **3.3. Obsah práva stavby**

Právo stavby se pokládá za nemovitou věc a stavba nabytá nebo zřízená z práva stavby za příslušenství práva stavby. Oprávněnému ke stavbě příslušela ke stavbě práva vlastníka a k pozemku, pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, práva poživatele. Předpisů platných pro budovy se použilo přiměřeně k právu stavby.

Přestože dle § 5 odst. 1 právo stavby bylo právní závadou pozemku, samo bylo dle tohoto zákona považováno za nemovitou věc. To mělo ten důsledek, že i pro právní poměry práva stavby se použily předpisy o věcech, zejména pak předpisy upravující nemovitosti. Důvodem, proč bylo právo stavby samo o sobě považováno za nemovitost, bylo to, že pro nakládání s nemovitostmi platí zvláštní právní režim, ostatně jak je tomu i dnes, který se pro věci movité nepoužíval. Zejména se jedná o převod práva stavby a jeho zatěžování zástavním právem.

Vzhledem k tomu, že právo stavby bylo považováno za nemovitou věc, mohlo se právo stavby stát zástavním prostředkem pro získání hypotečních úvěrů, které se mohly uskutečňovat pouze

pro nemovitosti<sup>20</sup>. Stavba sama o sobě zůstávala relativně samostatnou věcí, odlišnou od práva stavby a současně i od pozemku, na kterém byla zřízena. Zde tedy vystupuje do popředí, že dělené vlastnictví, které tu tímto způsobem dočasně vzniklo nebylo v právním řádu pravidlem, a jako výjimka z pravidla superficies solo cedit, musela být upravena zákonem. Právo stavby však bez stavby samotné nebylo lze vykonávat, a proto byla stavba označena za příslušenství práva stavby. To bylo ostatně i důvodem, proč mohly být na právo ke stavbě získávány hypoteční úvěry. Bez právní konstrukce, že stavba je příslušenstvím práva stavby by nebylo možné žádným vyhovujícím způsobem zajistit hypoteční úvěry poskytnuté právě na právo stavby. Pokud se ale stavba stala příslušenstvím práva stavby došlo k tomu, že hypoteční úvěr zajištěný právem stavby byl současně zajištěn i stavbou, která byla jeho příslušenstvím.

To, že oprávněnému ke stavbě příslušela práva vlastníka ke stavbě, znamenalo, že oprávněný mohl se stavbou nakládat podle vlastního uvážení, jako s jinou věcí v právním smyslu, tj. stavbu zejména pronajímat. Nelze ovšem opomenout, že protipólem těchto práv jsou i určité povinnosti, které oprávněný měl. Daly by se rozdělit na dvě skupiny. Do první skupiny patřily povinnosti, ke kterým se oprávněný zavázal ve smlouvě o právu stavby, dalo by se říci povinnosti soukromoprávní a do druhé skupiny patřily povinnosti, které oprávněnému vyplývaly z veřejnoprávních předpisů. Vzhledem k nim měl oprávněný povinnosti daňové. K nezastavěnému pozemku, zatíženému právem stavby, měl oprávněný práva toliko poživitele. To znamená, že směl je tedy pouze požívat toliko tím způsobem, aby nedocházelo k jeho poškozování. Vzhledem

<sup>20</sup>Jednoduchou právní úpravou se tímto způsobem dařilo podpořit stavební odvětví, m.j. i podpora bytové výstavby, čímž bylo naplňováno i sociální potřeby v tehdejší době.

k pozemku se ovšem jedná o úpravu disponibilní a bylo tedy možné ve smlouvě sjednat vzájemné poměry odlišně<sup>21</sup>.

Zákon o právu stavby řešil dokonce i míru, jakou může být právo stavby zatíženo zástavním právem. Stalo se tak v § 7, který zněl: „Zástavní právo na právu ke stavbě pokládá se za bezpečné po zákonu (§§ 230<sup>22</sup> a 1374<sup>23</sup> ob. z. obč.), jestli zavezení nepřesahuje polovice hodnoty práva ke stavbě a dluh bude zapraven smluvenými annuitami nebo stejnoměrnými splátkami ve lhůtách nejvýše jednoho roku dospělými nejpozději v pěti letech před zánikem práva ke stavbě.“

Stanovení hodnoty práva stavby záviselo na vícero složkách. Hodnota práva stavby totiž není po celou dobu trvání konstantní a v čase se mění. S blížícím se zánikem práva stavby klesá i jeho hodnota a to zejména s přihlédnutím k těmto důvodům. Postupem času vyžaduje každá stavba stále vyšší udržovací náklady a současně i klesají příjmy z nájemného, neboť stavba přestává být atraktivní, zastarává. Na konci smluveného doby trvání práva stavby stavba připadne vlastníkovu pozemku, a to za jednu čtvrtinu hodnoty, jakou stavba ještě měla. To je dalším důvodem, proč byla doba trvání práva stavby spolu s určitým stanovením stavební činže, nebylo-li právo stavby zřízeno bezúplatně, podstatnou náležitostí smlouvy o právu stavby.

<sup>21</sup>Podle výnosu ministerstva spravedlnosti č. 28/1912 bylo např. zakázáno dobývat na pozemku stavební hmoty, pokud ve smlouvě o právu stavby není stanoveno jinak, neboť by tím docházelo k poškozování podstaty pozemku.

<sup>22</sup>Citace z § 230 obecného zákoníku občanského: „Jistota je však zákonná, jen když zajištěním i se závadami snad předcházejícími nebude dům zatížen přes jednu polovinu a zemědělský statek přes dvě třetiny své skutečné ceny.“

<sup>23</sup>Citace z § 1374 obecného zákoníku občanského: „Nikdo není povinen věc, která má být jistota, přijmouti jako zástavu v ceně, která při domech činí jednu polovinu, při pozemcích však a při movitých statcích dvě třetiny odhadní ceny.....“



Určité vodítko pro stanovení hodnoty práva stavby poskytuje § 16, v části III. ustanovení poplatková. Toto ustanovení, ale poskytuje návod pro výpočet hodnoty práva stavby pro účely jiné, a to za účelem stanovení poplatků.

K výpočtu hodnoty práva stavby bylo však možné použít oceňovací způsoby uvedené v §§ 50 a násl. zákona 50/1850 ř. z., jak je ostatně i uvedeno v § 16 odst. 4 zákona č. 86/1912 ř. z.

### **3.4. Zánik práva stavby**

Zánik práva stavby mohl nastat čtverým způsobem:

- a) uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno,
- b) výpovědí smlouvy o právu stavby,
- c) dohodou stran,
- d) rozsudkem soudu, kterým byl deklarován zánik práva stavby podle § 4 odst. 2 tohoto zákona,

Samotný zánik práva stavby byl předpokladem jeho výmazu z pozemkových knih. Výmaz práva stavby bylo možné povolit před uplynutím času, na který bylo zřízeno bez souhlasu zástavních věřitelů a jiných věcně oprávněných na něm zapsaných toliko s omezením, že právní účinek tohoto výmazu mohl nastat teprve po výmazu zástavních a jiných věcných práv. Tímto ustanovením je zřejmá vazba na § 4 odst. 2. Přestože totiž mohlo právo stavby výjimečně zaniknout i před uplynutím smluvené doby a to ještě pouze za podmínky, že tak bylo ujednáno ve smlouvě, k výmazu práva stavby z knihovního tělesa mohlo dojít buď proto, že s tím vyslovili věřitelé souhlas a nebo jinak až poté, co byla vymazána věcná práva právo stavby zatěžující. Jinak bylo možné provést

výmaz práva stavby samozřejmě i před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, pokud právo stavby zatíženo vůbec nebylo, pak stačil pouze souhlas oprávněného z práva stavby.

Uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, a tedy i se zánikem práva stavby zanikla i zástavní práva a jiná věcná práva, která právo stavby zatěžovala. Aby však nedošlo k poškozování věřitelů tím, že zajištěná věc zanikla, stanovil zákonodárce v § 10 to, že rozšířením zástavního práva i na náhradu za stavbu, která příslušela oprávněnému při zániku práva stavby.

Při zániku práva stavby připadla stavba vlastníkovu pozemku. Oprávněnému pak náležela náhrada. Náhradu při zániku práva stavby upravoval rovněž dispozitivně zákon. Bylo jí možné odlišným způsobem sjednat ve smlouvě. Nebyla-li však náhrada smluvena, byla zákonem stanovena jednou čtvrtinou stavební hodnoty, jakou stavební dílo ještě mělo<sup>24</sup>. Zánikem práva stavby a tím, že stavba připadla vlastníkovu pozemku, přešla zákonná zástavní práva a přednostní práva, která vázla na právu stavby, ke dni jeho zániku na pozemek.

Připadnutím stavby vlastníkovu pozemku zaniklo i dočasné dělené právní panství.

Při exekuci na pozemek, na němž vázlo právo stavby, bylo přiměřeně používáno předpisů o exekuci na pozemek zatížený služebností; s pohledávkami stavební činže se pak nakládalo jako s důchody nemovitosti.

<sup>24</sup> Dnešní ekonomická terminologie by spíše použila slovní vyjádření <sup>1/4</sup> zůstatkové hodnoty stavby.



## 4. Právo stavby podle zákona č. 88/1947 Sb.

Zákonem ze 6. května 1947 č. 88/1947 Sb. byl zrušen zákon č. 86/1912 ř. z. a tento nahrazen, ale jinak nepřinesl v právní úpravě práva stavby žádné větší změny. Úpravu práva stavby celkově zmodernizoval a přizpůsobil požadavkům tehdejší doby. Zákon se opět skládal z části hmotněprávní, která zahrnovala části „Pojem práva stavby“, „Vznik a zánik práva stavby“ a „Právní poměry z práva stavby“. Procesněprávní část obsahovala část nazvanou „Řízení u knihovního soudu“. Dále zákon obsahoval „Ustanovení poplatková“ a „Závěrečná ustanovení“. V tomto výkladu se opět soustředím na ustanovení hmotněprávní, tedy ty části, která jsem jako takové vyjmenoval výše.

### 4.1. Pojem práva stavby

Zákon již nehovořil o právu ke stavbě, ale používal termín právo stavby a definuje jej tak, že: „Pozemek může býti zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), míti stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). Nezáleží na tom, zdali jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“ Zdůrazněním toho, že může jít o stavbu zřízenou nebo dosud nezřízenou má ten důsledek, že nebylo třeba právo stavby zříditi ještě před tím, než byly započaty stavební práce. Samotný pojem stavby pak je nutné opět chápat tak, že se může jednat o jakoukoli stavbu. Téměř žádných změn nedoznalo ani ustanovení, podle kterého právo stavby mohlo být zřízeno tak, že se vztahovalo i na pozemek, kterého nebylo potřebí ke stavbě, který však sloužil k jejímu lepšímu užívání. Opět platila ovšem zásada, že zatížit právem stavby bylo lze pouze všechny pozemky zapsané v jednom knihovním tělese, a měl-li být

právem stavby zatížen pozemek, který byl jen částí knihovního tělesa, bylo nutné pro tento pozemek založit nové knihovní těleso.

Ač by se to mohlo na první pohled zdát, neměnil se tímto zákonem ani právní režim stavby, která byla na základě práva stavby postavená. Zákon stanovil, že na takovou stavbu se použijí ustanovení o věcech nemovitých avšak namísto výslovného určení, že se stavba pokládá za příslušenství práva stavby, se omezil na konstatování, že stavba není věcí samostatnou. Jediný možný výklad tedy opět směřoval k výsledku, že vzhledem k nesamostatnosti stavby jako věci, byla považována opět za příslušenství práva stavby.

Tímto zákonem se také významným způsobem rozšířil okruh subjektů, které mohly na svých pozemcích právo stavby zřizovat. Právo stavby již nebylo výhradou státních či jiných veřejnoprávních subjektů, ale bylo možno jej zřizovat i na pozemcích soukromých a to již i bez podmínky veřejného zájmu zřízení práva stavby, neboť stejně bylo možné už podle tehdejší úpravy právo stavby převádět bez těchto omezení.

#### **4.2. Vznik práva stavby**

Právo stavby bylo možné zřídit toliko smlouvou uzavřenou mezi stavebníkem, který měl v úmyslu zřídit nebo již zřídil stavbu na pozemku jiné osoby a vlastníkem tohoto pozemku. Uzavření smlouvy o právu stavby bylo pouze podmínkou nutnou k tomu, aby právo stavby vzniklo, nikoliv však postačující. Právo stavby vzniklo až jakmile bylo zapsáno jako závada zatíženého pozemku do pozemkové

knihy. I v tomto případě měl tedy zápis práva stavby povahu konstitutivního právního aktu.

Aby mohlo k zápisu práva stavby do pozemkových knih dojít, nesměla opět právu stavby předcházet práva zástavní nebo jiné závady, které se buď přičily účelu práva stavby nebo jsou na peněžitá plnění, jak již bylo řečeno v předchozí kapitole. Právo stavby má totiž zůstat nezávislé na právním osudu zatíženého pozemku. Kdyby tedy právu stavby předcházela zatížení na peněžitá plnění, vrhla by tato skutečnost mezi smluvní strany nejistotu v délce trvání práva stavby. Byl-li tedy pozemek takovými právy již zatížen, bylo nutné je nejprve z pozemkových knih vymazat.

Další důležitou změnou v tomto zákoně oproti úpravě předcházející bylo, že nebyla stanovena ani maximální a ani minimální délka trvání práva stavby. Zákonodárce v tomto případě pouze stanovil podmínku, že právo stavby lze zříditi jen jako dočasné a že konečný den doby, na kterou bylo stanoveno musí být patrný z knihovního zápisu. Tímto ustanovením tedy již bylo dáno zcela na vůli smluvních stran, na jakou dobu bude právo stavby zřízeno. Onou dočasností pak nelze samozřejmě chápat dobu libovolně dlouhou, přestože by byla stanovena jako dočasná. Podle mého názoru nebylo lze podmínku dočasnosti stanovenou takto zákonem obcházet nepřiměřeně dlouhými dobami trvání práva stavby, ale právě naopak, dočasnost trvání práva stavby bylo třeba posuzovat podle doby životnosti stavby nebo účelu stavby, která byla příslušenstvím práva stavby. Stanovováním nepřiměřeně dlouhých dob trvání práva stavby by pak mohlo docházet k obcházení účelu tohoto zákona. Nestanovení konkrétního vymezení možných dob trvání práva stavby lze podle mého názoru vysvětlit tím, že zákon

rovněž nestanovil okruh osob, které mohly právo stavby zřizovat a opuštěním od principu veřejného zájmu při zřizování práva stavby. Budova zřízená na základě práva stavby již tedy nemusela naplňovat veřejně prospěšné cíle. Směla sloužit i záměrům zcela soukromým, a proto nebyl takový zájem na nuceném omezení délky doby trvání práva stavby stanovováním horní nebo dolní hranice možné délky trvání práva stavby.

Možnost bezúplatného zřízení práva stavby již výslovně, oproti předcházející úpravě, zákon upravoval. Bylo-li pak právo stavby zřizováno jako úplatné, opět se tak mohlo stát buď formou opakujících se dávek, které ale tento zákon již nazývá stavební plat, nebo i v jiné formě. Byl-li stavební plat sjednán v opakujících se dávkách, nesměly být jeho výměra ani splatnost učiněny závislými na nejistých událostech budoucích. Tímto ustanovením tedy byla v podstatě převzata úprava podle původního zákona č. 86/1912 ř. z. Opět oproti původní úpravě je zde uvedena ale výslovně možnost, aby si vlastník pozemku zajistil stavební plat na právu stavby jako reálné břemeno.

Nemožnost omezit délku trvání práva stavby rozvazovací výminkou byla stanovena i v tomto zákoně. Vycházelo se zde téměř doslovně z předchozí právní úpravy s důvody, které jsem již naznačil shora.

Jak již bylo řečeno, právo stavby nemohly v pořadí předcházet jiná práva na peněžité plnění. To a contrario znamená, že všechna tato práva mohla právo stavby v pořadí až následovat. Tím se tento zákon od předchozího nelišil. Odlišnost nastala až tehdy, pokud se smluvní strany chtěly dohodnout na prodloužení délky doby trvání

práva stavby. V takovém případě se totiž omezovala možnost uspokojení takto zajištěných pohledávek, neboť fakticky oddalovala možnost uspokojení věřitelů ze zástavy. Na tento případ proto pamatovala úprava v § 8 tohoto zákona, podle které bylo lze prodloužit trvání práva stavby jen se souhlasem těch, pro které jsou na zatíženém pozemku zapsána knihovní práva v pořadí za právem stavby.

#### **4.3. Zánik práva stavby**

Právo stavby mohlo zaniknout<sup>25</sup>:

- a) uplynutím doby,
- b) výpovědí; dle § 9 tohoto zákona se mluví o „zřeknutí“,
- c) dohodou stran.

Zákonem již není upravena možnost výslovného ujednání ve smlouvě o právu stavby, podle kterého by právo stavby zanikalo pro neplacení stavebního platu. Vzhledem k tomu se domnívám, že zánik práva stavby z důvodu dluhu na stavebním platu již není možný.

Samotná výpověď či dohoda o ukončení práva stavby ještě neznamenala, že by muselo právo stavby zaniknout. Před uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, měl vlastník pozemku možnost toto právo na dobu zbývajících, tedy na dobu, která ještě neproběhla, převést na sebe nebo jinou osobu. Převedením na sebe sama ovšem právo stavby zaniknout mohlo, neboť došlo ke splnutí osoby oprávněné a povinné z práva stavby. Tato situace pak mohla nastat tehdy, pokud vlastník pozemku již neměl další úmysl právo

<sup>25</sup> Nutno opět upozornit, že právo stavby zanikalo až výmazem z pozemkových knih.

stavby opět převést<sup>26</sup>. Změna vlastníka práva stavby se pak vyznačila v pozemkových knihách.

Novým způsobem pak je řešena otázka výmazu práva stavby z pozemkových knih před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Obecně lze říci, že to bylo možné. Jiná situace nastala, pokud k právu stavby nabyly knihovní práva<sup>27</sup> i jiné osoby. V takovém případě bylo třeba souhlasu takových osob. Nedaly-li však tato osoby k výmazu práva stavby z pozemkových knih souhlas, bylo možné právo stavby vymazat pouze s tím omezením, že právní následky výmazu práva stavby vzhledem k těmto právům nastanou až výmazem těchto práv.

Stejně tak jako zápis i výmaz práva stavby z pozemkových knih byl konstitutivním právním aktem.

#### **4.4. Obsah práva stavby**

Práva stavebníka ke stavbě a k pozemku zatíženému právem stavby vycházela rovněž z předchozí právní úpravy; stavebník měl ke stavbě stejná práva jako vlastník. Nutno ovšem poznamenat, že zákonodárce toto ustanovení nepřevzal doslova. Taková stavba musí vyhovovat smlouvě o zřízení práva stavby. Doslovné znění „co do stavby úmluvě vyhovující..“ je jasným sdělením, že úmysl ke zpreciznění tohoto ustanovení zřejmě vycházel z dosavadních zkušeností při praktické aplikaci předcházející úpravy. Nebylo pravděpodobně výjimkou, že stavebník oprávněný z práva stavby k provedení stavby na cizím pozemku si v některých případech počínal svévolně a postavil stavbu jinou, kterou vlastník na svém

<sup>26</sup> Z uvedeného vyplývá, že vlastník pozemku se mohl stát vlastníkem práva stavby pouze dočasně.

<sup>27</sup> Pod pojmem knihovní práva je nutné chápat věcná práva k věci cizí, která se zapisovala do pozemkových knih. Již samotné právo stavby bylo totiž nemovitostí.

pozemku nechtěl. V takových případech tedy stavebník práv vlastníka ke stavbě nenabyl a pro porušení smlouvy bylo možné i smlouvu vypovědět a právo stavby tím zanikalo.

Úprava ohledně pozemku právem stavby stavby zatíženého nedoznala v tomto případě změn žádných a stavebník k němu měl stejná práva jako poživatel, nebylo-li smlouvou stanoveno něco jiného.

Novinkou zde byla i možnost ve smlouvě uložit, aby stavebník provedl stavbu do určité doby.

Právo stavby bylo věcí nemovitou. Přesto bylo v zákoně výslovně (trochu nadbytečně) uvedeno, že stavebník jej může zciziti i zatížit.

Komplikovanějším se podle mého úsudku jeví na první pohled jednoduché ustanovení, že „právo stavby přechází na dědice“. Předchozí úprava používala jednoznačnou dispozici, že právo stavby je děditelné<sup>28</sup>. Zvolením termínu „přechází na dědice“ by se totiž mohlo zdát, že nemá přecházet v dědickém řízení, ale mimo dědické řízení. To ale podle mého názoru není tento případ. Historickým výkladem, přihlížejícím k tomu, z jakého předpisu tento zákon vycházel a podmínek v jakých byl používán, je zjevné, že použití jiného termínu nesledovalo cíl, aby se komplikovala sukcese práva stavby.

Zákon již také výslovně přiznával stavebníkovi procesní

<sup>28</sup> Podobné problémy může vyvolávat bezúčelné používání jiných termínů vždy. V současném právním řádu, zůstaneme-li u práva dědického, se vedle sebe používají termíny „je předmětem dědického řízení“, „přechází na dědice“, „dědí se“.



prostředky k ochraně svých práv ke stavbě nebo k pozemku. Jedná se o žaloby obdobné žalobám z vlastnictví a z domnělého vlastnictví. Předcházející úprava tuto možnost sice výslovně neuváděla, lze však dovodit, že stavebníkovi nebylo lze upírat právo k ochraně svých práv. Touto úpravou je pouze upřesněno, kterým druhem se stavebník svých práv domůže.

Další podstatnou novinkou oproti předchozí úpravě je i zakotvení dispozitivního ustanovení o vzájemných předkupních právech stavebníka a vlastníka pozemku. Stavebník měl v takovém případě předkupní právo na stavební pozemek a vlastník tohoto pozemku měl předkupní právo na právo stavby. Zakotvení takové možnosti je podle mého názoru důsledkem toho, že právo stavby přestalo být vyhrazené výlučně pro vyjmenované instituce a to pouze pro veřejný zájem. Tím, že se možnost zřizovat právo stavby rozšířila i na oblast soukromou, bylo nutné umožnit i pružnější vzájemné poměry.

Povrchnímu studiu zákona by mohlo následovat zjištění, že zákon opomenul tak podstatné ustanovení, komu připadne stavba po zániku práva stavby. Řešení však lze velice jednoduše nalézt z významu ostatních ustanovení, ale i z právních zásad v té době ctěných. Při platnosti zásady superficies solo cedit tedy nemohla nastat situace, kdy by pozemek a stavbu na něm postavenou vlastnily dvě odlišné osoby. Z povahy práva stavby naopak vyplývá, že může nastat situace pouze jedna, a to, že stavba připadne vlastníkovi pozemku. To je podle mého názoru i ten důvod, proč v zákoně není nikde stanoveno, že stavebník je vlastníkem stavby, ale vždy pouze, že má stejná práva jako vlastník. Je tedy zřejmá vůle k tomu, aby stavebník nebyl s vlastníkem stavby zaměňován.



Tomuto řešení odpovídají i další ustanovení tohoto zákona.

Jedním z těchto ustanovení je, že vlastník stavebního pozemku je povinen, když právo stavby zanikne uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, dáti stavebníkovi za stavbu náhradu, není-li nic jiného vyjednáno. Tato povinnost je tedy pouze dispozitivní a smluvní strany se od ní mohly odchýlit. Pokud ale právo stavby zanikalo z jiného důvodu, než bylo uplynutí doby, tuto povinnost vlastníkovu pozemku, poskytnout stavebníkovi za stavbu náhradu, již zákon neukládal. Takové ustanovení v původním zákoně nebylo; předcházející zákon nerozlišoval, z jakého důvodu právo stavby zanikalo. Odlišně oproti předcházející úpravě byla stanovena i výše této náhrady. Její výše mohla být stanovena ve smlouvě o právu stavby, jinak příslušela stavebníkovi jedna polovina hodnoty, kterou v té době stavba má. Účastníci smlouvy se mohli dohodnout ve smlouvě o právu stavby i na tom, jakým způsobem se tato hodnota stanoví dodatečně.

Při zániku práva stavby a byla-li za stavbu poskytnuta náhrada, postihovala zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby tuto náhradu. Právo stavby totiž zaniklo tím zanikl i předmět zástavních a jiných takových práv; ta se pak omezila na tuto náhradu.

Ustanovení § 19 pak dává možnost účastníkům smlouvy o právu stavby, aby smlouvou upravili svá práva a povinnosti odlišně, pokud to zákon nevylučuje. Tímto ustanovením se ale závažněji dispozitivnost ustanovení nemění. Většina ustanovení v tomto zákoně, stejně tak jako v zákoně přecházejícím, je kogentních. V některých případech je připuštěna dispozitivnost, a to přímo

v příslušném ustanovení<sup>29</sup>. Stejná úprava byla i v zákoně č. 86/1912 ř. z. Podle mého názoru, kde tato dispozitivnost připuštěna není tímto způsobem, není připuštěna ani § 19. Význam má ovšem druhá věta tohoto ustanovení, neboť tato úmluva bylo možné zapsat do veřejných knih<sup>30</sup>, aby pak působily proti třetím osobám. Přestože se tedy smluvní strany dohodly jinak v rámci dispozitivních ustanovení, nebyla tato jejich ujednání účinná, dokud tyto konkrétní dispozitivní úmluvy nebyly zapsány do veřejných knih.

Závěrem hmotněprávních ustanovení jsou ustanovení týkající se úpravy, kdy je právo stavby pokládáno za „dostatečnou jistotu“, podle předchozí úpravy se použil termín „bezpečné po zákonu“. Tato úprava byla v zásadě převzata bez větších změn z úpravy předcházející. To stejné platí i v případě exekuce na pozemek zatížený právem stavby.

<sup>29</sup> Děje se tak použitím slov „může“ či „není-li nic jiného vyjednáno“, „mohou být ustanoveny již napřed“.

<sup>30</sup> Pozemková nebo železniční kniha.

## 5. Právo stavby podle občanského zákoníku č. 141/1950 Sb.

Občanský zákoník ze dne 25. října 1950 č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník, byl prvním občanským zákoníkem, v němž se projevil vlivy sovětských vzorů, i když prozatím ještě ne tak důsledně, jako tomu v kodifikaci následující. Tyto tendence se nevyhnuly samozřejmě ani právní úpravě práva stavby. Střední občanský zákoník je zároveň posledním kodexem, který tento právní institut upravuje. Jednou z nejdůležitějších změn je samotné pojetí vlastnictví stavby a pozemku. Střední občanský zákoník zakotvil v našem právním řádu zásadu, že stavba není součástí pozemku<sup>31</sup> a dále tuto zásadu upřesnil tím, že stavba a pozemek mohou mít rozdílného vlastníka. Zásada superficies solo cedit tedy tímto ustanovením byla odstraněna z našeho právního řádu. To se projevovalo zejména vzhledem k „socialistickým právníckým osobám<sup>32</sup>“. Těmto socialistickým právníckým osobám mohl stát odevzdat část národního majetku do trvalého užívání<sup>33</sup>. Pokud jim byl takto do trvalého užívání odevzdán pozemek, mohla na něm socialistická právnícká osoba zřídit a mít vlastní stavbu. Na druhou stranu zákon rovněž stanovil, že v jiných případech, než je zřízení stavby socialistickou právníckou osobou na pozemku v trvalém užívání bylo možné ji zřídit pouze na základě práva stavby. Tato dvě ustanovení tedy dělené vlastnictví stavby a pozemku alespoň částečně omezovala.

<sup>31</sup>Viz. § 25 zák. č. 141/1950 Sb.

<sup>32</sup>Za socialistickou právníckou osobu byly považovány zejména dobrovolné organizace vytvářené lidem a národní nebo komunální podniky. Socialistické právnícké osoby požívaly ze zákona zvláštní ochrany. Viz § 21 zák. č. 141/1950 Sb.

<sup>33</sup>Jedná se o zvláštní právní závadu, o zatížení pozemku věcným právem sui generis; takto zatížený pozemek byl stále v evidenci vedený jako vlastněný státem, ale bylo tam rovněž vyznačeno právo konkrétní socialistické právnícké osoby spočívající v jeho užívání. Takový uživatel měl potom právo pozemek užívat, ale závady na pozemku vážnoucí nesl vlastník, tj. stát.

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. upravoval právo stavby ve svých ustanoveních části třetí nazvané „Práva věcná“ hlavy osmé „Vlastnictví k stavbě a právo stavby“ v §§ 155 až 165. Úprava je velmi zjednodušená oproti úpravě předcházející, což bylo jistě na škodu neboť scházející výslovnou právní úpravu je nutné dotvářet výkladem.

Jak již bylo řečeno, vlastníkem stavby, mohla podle tohoto zákona být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Oddělené vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené mohlo nastat ve dvojm případě. Buďto si stavbu na pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání, zřídila socialistická právnická osoba, pak tedy vlastníkem stavby byla tato osoba a vlastníkem pozemku byl stát. Druhým případem, kdy si mohla osoba rozdílná od vlastníka pozemku zřídit na takovém pozemku stavbu, byl institut práva stavby.

### **5.1. Pojem práva stavby**

Právo stavby je tímto občanským zákoníkem definováno velice zkráceně. Jeho úprava je obsažena v § 160. Právem stavby se tedy rozuměno právo zřídit si trvalou stavbu na cizím pozemku. Ze systematického zařazení tohoto institutu v občanském zákoníku vyplývá, že se jedná o právo věcné. Z ustanovení § 28 odst. 2 tohoto zákona lze dále vyčíst, že práva k nemovitosti se řídí ustanoveními o věcech nemovitých a z ustanovení § 28 odst. 1 pak to, že na právo stavby se přiměřeně použijí ustanovení o právních poměrech, jejichž předmětem jsou věci; v případě práva stavby tedy ustanovení o věcech nemovitých. Lze tedy shrnout, že právo stavby již zákon neoznačuje za nemovitou věc, ale na právo stavby se

přiměřeně použijí ustanovení o právních poměrech, jejichž předmětem jsou věci. Z tohoto důvodu lze dovodit, že právo stavby zůstalo i nadále právem děditelným, zcizitelným a věcným mít stavbu na cizím pozemku.

## **5.2. Vznik práva stavby**

Zákon již umožňoval vzniknout právu stavby i jinými způsoby, než smluvně. Výslovnou oporu nalezneme v § 160 tohoto zákona, podle kterého je to možné:

- a) smlouvou,
- b) ze zákona,
- c) výrokem úředním.

Pro smluvní zřízení práva stavby ale občanský zákoník požadoval přivolení okresního národního výboru. Tímto ustanovením byla značně omezena smluvní volnost při vzniku práva stavby. Podmínky k rozhodování okresních národních výborů o přivolení ke vzniku práva stavby založeného smlouvou poskytoval prováděcí předpis, konkrétně nařízení ministra spravedlnosti ze dne 12. prosince 1950 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníka. K právu stavby se vztahují §§ 1 až 6 tohoto nařízení. Podle něj právo stavby založené smlouvou vznikne, jakmile k jeho zřízení přivolí okresní národní výbor. Svolení odepře, je-li zřejmé, že se zřízení práva stavby přičíí obecnému zájmu. Aby tedy mohl okresní národní výbor odepřít vydat přivolení ke zřízení práva stavby, bylo nutné, aby rozpor s veřejným zájmem byl zřejmý, tedy patrný na první pohled, takže se už žádné další řízení neprovádělo. Pakliže rozpor s veřejným zájmem nebyl na

první pohled zřejmý, bylo nutné pro vydání přivolení provést před okresním národním výborem řízení, upravené rovněž tímto nařízením. V zákoně a ani v tomto prováděcím předpise není blíže určeno, co je třeba považovat za rozpor s veřejným zájmem. Je zde proto, dost možná i záměrně, vytvořen velmi široký prostor pro využití správního uvážení.

Shora uvedeným nařízením byl upraven podrobněji postup, který předcházel tomu, než bylo (či nebylo) svolení vydáno. Nejprve bylo nutné zjistit, jaké závady vázly na pozemku, na němž mělo být právo stavby zřízeno. Ty, které byly zapsány v pozemkových knihách, bylo lze zjistit z těchto knih. Přesto ale okresní národní výbor uložil účastníkům smlouvy o právu stavby, aby předložili seznam všech právních závad, které na pozemku vázly. Sledovalo se tím zjištění i takových závad, které v pozemkových knihách z nejrůznějších důvodů zapsány nebyly. Dále pak ještě okresní národní výbor vyzval veřejnou vyhláškou každého, kdo měl k pozemku věcné právo nezapsané v pozemkové knize, aby je stanovené lhůtě<sup>34</sup> oznámil, s upozorněním, že jejich neohlášením ztratí pořadí před právem stavby. Neoznámení práv, která nebyla zapsána v pozemkových knihách, a která byla na peněžitá plnění, nebo se přičila právu stavby, ve veřejnou vyhláškou stanovené lhůtě, pak vedlo k tomu, že pozbyla pořadí před právem stavby.

Se vznikem práva stavby bylo totiž rovněž neslučitelné, podobně jako v předchozích úpravách, aby právu stavby předcházela zástavní práva a jiné právní závady, které jdou na peněžitá plnění anebo se přičí účelu práva stavby. Bylo tedy zapotřebí, aby účastníci sami učinili potřebná opatření k tomu, aby takové závady právu stavby nepředcházely. Povinnost k prokázání toho, že takové

<sup>34</sup> Ne kratší než 1 měsíc.

závady byly odstraněny, mohl okresní národní výbor účastníkům smlouvy o právu stavby dokonce uložit a stanovit jim k tomu přiměřenou lhůtu. Okresní národní výbor však v těchto záležitostech mohl konat i sám a učinit potřebná opatření k odklizení takových závad, dokonce i vyslovit zánik těchto práv, pokud by to bylo v souladu s pravidly socialistického soužití<sup>35</sup>.

Dalším způsobem vzniku práva stavby je vznik ze zákona. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. ustanovení o vzniku práva stavby ze zákona neobsahuje. Pro tento způsob vzniku práva stavby je třeba použít analogie ustanovení § 114 tohoto zákona. Vznik práva stavby by musel upravovat zvláštní zákon.

Posledním způsobem vzniku práva stavby je výrok úřední. I pro tento způsob vzniku práva stavby je třeba obdobně použít § 114 občanského zákoníka č. 141/1950 Sb. Za takový výrok úřední se pak považoval výrok soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy.

Ke vzniku práva stavby již nebyl zapotřebí jeho zápis do veřejných knih<sup>36</sup>. Do veřejných knih se sice zapisovalo jako právní závada pozemku, ale zápis již měl pouze povahu deklaratorního právního aktu.

### **5.3. Obsah práva stavby**

Právní úprava obsažená v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. je ohledně obsahu práva stavby velmi skromná. Bylo převzato, a to prakticky doslovně, ustanovení § 6 zákona č. 88/1947 Sb, že právo stavby bylo lze zřídit za plat nebo bezplatně. Záležel-li pak plat

<sup>35</sup> Opět se jedná o neurčitý právní pojem, který není blíže vysvětlen, takže širě pro správní uvážení prakticky není ničím omezena.

<sup>36</sup> Pozemková nebo železniční kniha.



v opětuujících se dávkách, nemohly být jeho výše a výměra učiněny závislými na nejistých událostech budoucích.

Dalším ustanovením upravujícím poměry při trvání práva stavby je, že zcizení práva stavby bylo možné pouze s přivolením okresního národního výboru. K tomuto ustanovení měl být vydán prováděcí předpis, který měl tuto otázku upravit podrobněji; nestalo se však tak, prováděcí předpis vydán nebyl.

Stavebník jakožto vlastník stavby (k tomu důvody níže) měl předkupní právo k pozemku, na němž byla stavba postavena a vlastník pozemku měl předkupní právo ke stavbě, na pozemku postavené. Vzájemná předkupní práva bylo možné smlouvou dohodnout i jinak, popřípadě smluvně vyloučit. Vlastník pozemku a vlastník stavby měli dále navzájem oprávnění vykonávat vlastnická práva přiměřeně poměrům. Tato práva bylo nutné rovněž upravit smlouvou. Nedošlo-li k dohodě, upravil vzájemná oprávnění soud na návrh jedné ze stran.

#### **5.4. Zánik práva stavby**

Právo stavby mohlo zaniknout stejným způsobem, jako ostatní věcná práva. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. již bohužel nedefinuje právo stavby jako dočasné. Ani z ostatních ustanovení nevyplývá, jakým způsobem by mělo být právo stavby co do doby trvání omezeno. Lze se proto podle mého názoru domnívat, že mohlo být zřízeno i na dobu neurčitou. Zákon rovněž žádným způsobem neupravuje, jakým způsobem se má naložit se stavbou, která byla na základě práva stavby postavena na cizím pozemku. Lze se proto rovněž domnívat, že tato úprava byla ponechána na uvážení

smluvních stran při uzavírání smlouvy o právu stavby. Vzhledem k ustanovení § 25 věta druhá a k ustanovení § 155 občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. je možné vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené dvěma různými osobami, a proto se domnívám, že pokud si smluvní strany nedohodly úpravu odlišnou, při zániku práva stavby připadla stavba stavebníkovi a pozemek zůstal ve vlastnictví vlastníkovu pozemku. Ale vzhledem k samotnému ustanovení § 160 věta první občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., že právem stavby je právo zříditi „si“ stavbu na cizím pozemku, podle mého názoru zánikem práva stavby vlastnictví ke stavbě jako k samostatné věci teprve nevznikalo. Právo stavby podle tohoto zákona již nebylo věcí a stavba nebyla jeho příslušenstvím. Byla tedy samostatným předmětem vlastnického práva a jako k takovému předmětu vznikalo vlastnické právo už při vzniku stavby originálně. Stavba tedy od samého počátku patřila stavebníkovi.

Vzhledem ke shora uvedenému se tedy domnívám, že právo stavby podle zákona č. 141/1950 Sb. již ztratilo původní charakter práva stavby, jak jej znala úprava z roku 1912 a 1947. Jednalo se o mezistádium mezi právem stavby a právem osobního užívání pozemku podle úpravy následující. Úprava práva stavby dala tedy tímto způsobem možnost vzniku děleného vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené.

## 6. Osobní užívání pozemků podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.

Občanský zákoník ze dne 26.2.1964 č. 40/1964 Sb., kterým byl nahrazen občanský zákoník č. 141/1950 Sb., již žádná ustanovení o právu stavby neobsahoval. Namísto něho se v něm vyskytl institut nový, účelově vytvořený, jehož cílem bylo vytlačení soukromého vlastnictví k pozemkům a který rovněž v omezené míře nahradil institut práva stavby. Právo stavby tedy po účinnosti tohoto zákona, tj. po 1.4.1964, již vzniknout nemohlo. To ale neznamena, že by právo stavby zcela zaniklo. Právo stavby, které vzniklo před účinností zákona č. 40/1964 Sb. trvalo dle i nadále. Podle přechodného ustanovení § 498<sup>37</sup> tohoto zákona v původním znění bylo nutné posuzovat právo stavby, které bylo vytvořeno k pozemku v socialistickém společenském vlastnictví<sup>38</sup>, s výjimkou jeho vzniku a nároků vzniklých před 1.4.1964, již podle ustanovení o právu osobního užívání pozemku. Pokud se ale jednalo o pozemky ve vlastnictví soukromém<sup>39</sup>, k nimž vzniklo právo stavby podle předcházející úpravy, trvalo právo stavby i nadále v původní podobě.

Účelovost a poplatnost tohoto institutu, jakož i celého tohoto občanského zákoníku době, v níž tento zákon vznikal, je nasnadě. Ustanovení § 490 původního znění obč. zák. zakazovalo občanům převádět nezastavěné stavební pozemky na kohokoliv jiného, než byl stát. Výjimku tvořilo pouze darování mezi příbuznými v řadě přímé a sourozenci. Celkově tehdejší ideologie směřovala totiž k tomu, aby stát postupem doby získal do svého vlastnictví veškeré pozemky v zemi a tyto pozemky pouze přenechával občanům

<sup>37</sup> Dnes se jedná o § 854 obč.zák. v platném znění.

<sup>38</sup> Tj. ve státním nebo družstevním vlastnictví

<sup>39</sup> Tedy nikoliv státním nebo družstevním

v rámci institutu osobního užívání pozemku a tím postupně nahradil institut vlastnického práva občanů k pozemkům institutem osobního užívání pozemků občany<sup>40</sup>. Zásada, že stavba není součástí pozemku, platná od občanského zákoníku z r. 1950, v souladu s politickými cíly přetrvávala i nadále, ale se vznikem práva osobního užívání pozemku vznikla i nová forma odděleného vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené.

### **6.1. Pojem osobního užívání pozemků**

Osobní užívání pozemku je subjektivní, časově neomezené, děditelné a samostatně smluvně nepřevoditelné a za úplatu<sup>41</sup> zřizované právo občana užívat pozemek v socialistickém vlastnictví.

Funkce práva osobního užívání pozemku spočívala v tom, že občan si mohl na pozemku, který sice nevlastnil, ale ke kterému mu bylo zřízeno právo osobního užívání, postavit rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž; v tom bylo podobné právu stavby, jak jej známe z předcházející úpravy. Nutno ale poznamenat, že právo osobního užívání však sloužilo i ke zřízení zahrádky. Právo osobního užívání pozemku bylo pak možné zřídit i k takovým stavbám (či zahrádce) již existujícím. Z tohoto ustanovení vyplývá, že zřízení práva osobního užívání bylo vázáno pouze na v zákoně taxativně vyjmenované účely. Použití pozemku v osobním užívání k jiným účelům možné nebylo a to dokonce ani užití pozemku k takovým jiným účelům, které sice zákon umožňoval, ale které byly

<sup>40</sup> Viz. Bráf Albín: Spisy Dra. Albína Bráfa, Praha 1913: „Každá základní změna hospodářských řádů může se provést jen se změnou předpisů řádu soukromoprávního. Přivést k platnosti socialismus, předpokládalo by především radikální změny občanských zákoníků.“ Nadčasovost této myšlenky je zřejmá na první pohled a občanské zákoníky z r. 1950 a z r. 1964 právě v omezování soukromého vlastnictví tehdejší ideologii naplňovaly.

<sup>41</sup> Na počátku bylo ovšem bezplatné.

v rozporu s konkrétním určením ve smlouvě o zřízení práva osobního užívání. Odlišné použití již možné nebylo a soud mohl pro takový případ právo osobního užívání i zrušit<sup>42</sup>. Právo osobního užívání bylo koncipováno jako časově neomezené, aby co nejvíce „nahradilo“ právo vlastnické. Časová neomezenost byla dána i tím, že se toto právo dědilo<sup>43</sup>. Při tom bylo nutno brát v úvahu to, že právo osobního užívání pozemku bylo samostatně nepřevoditelné, tedy, že byla uplatňována zásada, že vlastníkem stavby a oprávněným z práva osobního užívání měla být stejná osoba. Nemohlo se tedy stát, že by stavbu nabyla při děděni jedna osoba a právo osobního užívání pozemku zdělila osoba jiná<sup>44</sup>. Totéž platilo i při převodu stavby; právo osobního užívání přecházelo současně s převodem vlastnictví ke stavbě zřízené na tomto pozemku. Přestože právo osobního užívání bylo zařazováno do jiných majetkových práv, nepodléhalo toto právo soudnímu výkonu rozhodnutí.

Do osobního užívání bylo možné zřídit výhradně jen k pozemkům v tzv. socialistickém společenském vlastnictví, které byly podle územních plánů nebo územních rozhodnutí určeny k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat nebo garáží anebo ke zřizování zahrádek<sup>45</sup>. Aby měl stát stále dostatek pozemků, k nimž by bylo možné právo osobního užívání zřizovat, bylo nutné omezovat vlastníky takových pozemků v jejich dispoziční volnosti tak zásadním způsobem, že převod pozemků, na nichž bylo právo osobního užívání možné zřídit, byl možný pouze na stát<sup>46</sup>. Další omezením

42 Viz. § 208 obč. zák. v původním znění.

43 Právo osobního užívání pozemku ale muselo následovat právní osud stavby na něm zřízené.

44 Východiskem pak byl vznik podílového spoluvlastnictví ke stavbě a společného užívání pozemku dle §§ 210 až 213 občanského zákoníku v původním znění.

45 Zde je mj. také velmi patrný rozdíl od původního práva stavby. Původní institut práva stavby sledoval výlučně zájmy veřejné, zatímco institut práva osobního užívání již sleduje cíle výhradně soukromé (byť zákoník nemluvil v těchto souvislostech o soukromých potřebách, ale o osobních).

46 Velmi často se pak stávalo, že vlastník pozemku, který měl větší rozlohu, než 1600 m<sup>2</sup>, který si chtěl na tomto svém pozemku postavit např. rodinný domek,

bylo, že právo osobního užívání vytvořené ke stejnému konkrétnímu účelu mohla mít jedna osoba pouze jeden. Z toho vyplývá, že jedné osobě mohly být dány do osobního užívání nejvýše čtyři pozemky, každý k jinému účelu; otázkou ovšem zůstává, jak vyřešit otázku v případě přechodu práva osobního užívání děděním, kdy bylo zcela zřejmě možné, aby jedna osoba nabyla práva osobního užívání ke stejnému účelu k více pozemkům. Východisko z této situace pak bylo velice složité, neboť podle mého názoru postup dle §§ 207 a 208 obč. zák. v původním znění nebyl možný<sup>47</sup>.

Protože byl fond pozemků, na nichž by bylo možné zřídit právo osobního užívání, omezený a poptávka po pozemcích převyšovala nabídku, bylo nutné omezit i výměru pozemku, na němž bylo možné právo osobního užívání pro jednu osobu zřídit<sup>48</sup>. Výjimkou, kdy bylo tuto výměru možné překročit, pak byl pouze případ, kdy by vznikl pozemek nevhodného tvaru nebo by došlo k nevhodnému zastavění pozemku.

Dalším zásadním omezením bylo i omezení dispoziční volnosti a to vzhledem k samotnému právu osobního užívání. Právo osobního užívání nebylo totiž možné smluvně převádět. Stát chtěl mít pod kontrolou jakékoliv dispozice s pozemky, ať už byly ve vlastnictví soukromých osob, nebo k nim měly pouze zřízené právo osobního užívání. Do výhradní dispozice občanů pak přicházelo pouze přenechání pozemku k dočasnému užívání jiné osobě, což ale jistě nebylo dostačujícím institutem. Jediná možná smluvní změna práva

---

byl nucen, aby dostal stavební povolení, převést tento pozemek na stát, který mu zpět do osobního užívání dal pouze polovinu tohoto pozemku a druhá polovina byla přenechána do osobního užívání na osobě třetí.

<sup>47</sup>Viz zánik práva osobního užívání pozemků.

<sup>48</sup>Pro rodinný domek to bylo maximálně 800 m<sup>2</sup>, pro rekreační chatu a zahrádku maximálně 400 m<sup>2</sup> a pro garáž pouze výměru nezbytně nutnou. V praxi byla samozřejmě snaha, aby tato výměra byla ve skutečnosti vždy nižší, praxe se nejčastěji uchylovala k výměře 400 m<sup>2</sup>.

osobního užívání pozemku byla převodem stavby na takovém pozemku postavené. Dle ustanovení § 218 odst. 1 občanského zákoníku v původním znění s převodem stavby přecházelo<sup>49</sup> i právo osobního užívání. Nebylo tedy možno pozemek „převést“, bylo však možno vyvolat „přechod“, přičemž právní skutečností, s níž bylo spojeno přecházení práva osobního užívání pozemku, byl převod stavby na něm zřízené.

Oprávněnému z práva osobního užívání zákon přisuzoval právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho práva osobního užívání pozemku neoprávněně zasahuje. Novelizace zákonem č. 131/1982 Sb. pak tuto ochranu precizovala tak, že oprávněnému z práva osobního užívání poskytuje stejnou ochranu proti rušení jeho práva, jakou poskytovala vlastníkov<sup>50</sup>. Právo osobního užívání bylo tedy účinné erga omnes. Oprávněný z práva stavby se tedy mohl bránit proti těmto neoprávněným zásahům několikerým způsobem. Buďto soudní cestou, nebo žádostí o obnovení pokojného stavu při zřejmém zásahu do něj u orgánu státní správy anebo svépomocí. Situace, kdy byl ovšem povinen zásah strpět, tj. A contrario zásah nebyl neoprávněným, nastala při kumulativním splnění všech těchto podmínek:

- a) existence důležitého zájmu společnosti, který nebylo možné jinak uspokojit,
- b) dočasnost omezení<sup>51</sup>,

49 § 202 občanského zákoníku v pův. znění říká: „Právo osobního užívání pozemku nelze smluvně převádět. Přechod práva užívání zastavěného pozemku při převodu stavby upravuje ustanovení § 218.“ V § 218 odst. 1 pak stojí: „S převodem vlastnictví ke stavbě zřízené na pozemku přechází na nabyvatele stavby i právo osobního užívání pozemku.“

50 Vzhledem k tomu stojí jistě za pozornost připomenou ustanovení § 15 zákona č. 88/1947 Sb., kde stojí, že: „Stavebník má k ochraně svého práva k stavbě nebo k stavebnímu pozemku žaloby obdobné žalobám z vlastnictví a z domnělého vlastnictví.“

51 Je ale pravdou, že mohou nastat případy, kdy omezení práva osobního užívání má trvalý charakter. (např. sloup elektrického vedení)



- c) omezení v nezbytné míře a
- d) poskytnutí náhrady za toto omezení.

Jinak pouze v případě ohrožení života nebo zdraví jiné osoby nebo jejího naléhavého zájmu.

## **6.2. Vznik práva osobního užívání pozemku**

Právo osobního užívání mohlo obecně vzniknout pouze smlouvou uzavřenou mezi určenými subjekty. Jedním z těchto subjektů byl stát, resp. socialistická organizace, druhým byl občan, tedy fyzická osoba. Předpokladem k tomu, aby taková smlouva vůbec mohla být uzavřena, bylo vydání rozhodnutí<sup>52</sup>, kterým se občanovi (fyzické osobě) dávalo časově omezené<sup>53</sup> právo k uzavření smlouvy o zřízení práva osobního užívání pozemku.

Výjimku z tohoto postupu tvořilo vydržení<sup>54</sup>, kdy bylo možné, aby osoba právo na uzavření smlouvy o zřízení práva osobního užívání vydržela. Musela být splněna podmínka, že pozemek, ke kterému by mohlo jinak být zřízeno právo osobního užívání, nepřetržitě držela fyzická osoba po dobu nejméně 10 let. Po splnění této časové podmínky vydržení připadl přesto pozemek do vlastnictví státu, ale občanovi vznikl nárok na uzavření smlouvy o osobním užívání pozemku. Byla-li pak výměra tohoto vydrženého pozemku větší, než byly maximální stanovené limity pro ten který účel, byla s občanem uzavřena smlouva o zřízení práva osobního užívání pozemku pouze k příslušné části takového pozemku.

---

<sup>52</sup> Rozhodnutí vydával okresní národní výbor.

<sup>53</sup> K uzavření smlouvy na základě rozhodnutí byla stanovena lhůta.

<sup>54</sup> To občanský zákoník ale umožňoval až po novelizaci zákone č. 131/1982 Sb. O vydržení v pravém smyslu samozřejmě nešlo; došlo k vydržení vlastnického práva k pozemku pro stát a „vydržitel“ pouze následně mohl pozemek „osobně užívat“ pokud s ním byla uzavřena smlouva o jeho osobním užívání.

K uzavření smlouvy o zřízení práva osobního užívání vydrženého pozemku již lhůta stanovena nebyla.

Poslední podmínkou vzniku práva osobního užívání pozemku byla registrace smlouvy bývalým státním notářstvím.

Registrace bývalým státním notářstvím měla konstitutivní charakter, takže právo osobního užívání bylo účinné až touto registrací.

Smlouva musela mít písemnou formu, musel v ní být označen pozemek, kterého se zřízení práva osobního užívání týkalo a musela obsahovat účel ke kterému se právo osobního užívání zřizuje a jeho rozsah a výše náhrady za zřízení práva osobního užívání.

Právo osobního užívání totiž bylo možné zřídit obecně pouze za úhradu. Bezplatnost zřízení práva osobního užívání byla možná pouze v případě, že právo na uzavření smlouvy o zřízení práva osobního užívání vzniklo vydržením<sup>55</sup>.

Po splnění všech podmínek se právo osobního užívání pozemku zaznamenalo v evidenci nemovitostí u příslušného střediska geodézie.

### **6.3. Zánik práva osobního užívání pozemku**

Přestože jedním ze znaků práva osobního užívání pozemku byla jeho trvalost, nebyla vyloučena možnost jeho zániku. Zákon rozlišoval tři důvody pro zánik. Je nutné upozornit na to, že zánik práva

<sup>55</sup>V důvodové zprávě se uvádí, že by nebylo spravedlivé zřizovat právo osobního užívání za náhradu v případě, že občan měl pozemek nejméně deset let nepřetržitě v držbě.

osobního užívání pozemku, na němž již byla zřízena stavba, nebyl možný ani podle následujících právních skutečností pod písmeny sub. a) a sub. b):

- a) dohoda účastníků o zrušení práva osobního užívání pozemku,
- b) rozhodnutí soudu o zrušení práva osobního užívání pozemku,
- c) rozhodnutí soudu o odejmutí práva osobního užívání pozemku a
- d) přechodem stavby postavené na pozemku na základě práva osobního užívání do socialistického společenského vlastnictví<sup>56</sup>, tj. splynutím oprávněného a povinného z práva osobního užívání.

Ohledně dohody o zrušení práva osobního užívání pozemku zákon pouze stanovil podmínku, že tato dohoda musí mít písemnou formu. K tomu je třeba ovšem dodat, že v zájmu obou smluvních stran bylo ve smlouvě vhodné uvést alespoň datum zániku práva osobního užívání a dohodnout se na vzájemném vypořádání. Nedošlo-li totiž k takovému vypořádání, bylo nutné podat návrh na vypořádání soudu, aby o vypořádání rozhodl. K zániku práva osobního užívání došlo samotným uzavřením smlouvy.

Důvodem ke zrušení práva osobního užívání pozemku mohla být dle § 208 obč. zák. v původním znění skutečnost, že uživatel buď nevyužíval pozemek vůbec, nebo jej využíval k jinému než dohodnutému účelu, přestože byl na následky tohoto svého jednání upozorněn. O zrušení práva osobního užívání rozhodoval soud na návrh národního výboru či organizace, která smlouvu o zřízení práva osobního užívání uzavřela. I v tomto případě zániku práva osobního užívání bylo třeba provést vzájemné vypořádání nároků a platí totéž, co bylo řečeno shora. Rozhodnutí soudu mělo v tomto případě konstitutivní charakter.

---

<sup>56</sup> Např. odúmrť

Je nutné dodat, že nelze opomenout, že právo stavby zaniklo i s účinností zákona č. 509/1991 Sb., kterým se novelizoval občanský zákoník.

#### **6.4. Závěrem k právu osobního užívání pozemku.**

Právo osobního užívání pozemku mělo mnoho společných znaků s vlastnickým právem k pozemku. Přispívaly k tomu takové instituty jako společné užívání pozemku, které mělo v uživatelích vyvolat zdání, že se jedná o podílové spoluvlastnictví, společné užívání pozemku manželi, jehož účelem zase bylo vyvolat dojem, že pozemek je v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů. To vše bylo samozřejmě i záměrem zákonodárce. Vzpomeňme na již zmíněnou myšlenku Dr. Albína Bráfa o socializaci občanského zákoníku. Občanský zákoník z roku 1964 takovým zákoníkem byl. Celá úprava práva osobního užívání je podle mě vzhledem celkovému obsahu v zásadě kogentní, zejména vzhledem k omezení smluvní volnosti v celé této úpravě. Přestože měl tento institut vyvolat (a skutečně vyvolával) v uživateli dojem, že on sám je tím vlastníkem pozemku, aplikace základních právních zásad se toto zdání vyvrací. Pozemek, na kterém právo osobního užívání pozemku vzniklo byl stále ve vlastnictví socialistickém, jakoby všech společně, ale nikdo s tímto majetkem nesměl disponovat. Skutečně totiž platilo, že to co na pozemku vzešlo (s výjimkou staveb) bylo součástí pozemku a jako takové v socialistickém společenském vlastnictví. Ani stromy, které si uživatel na takovém pozemku vysadil, nepatřily jemu, ale staly se součástí pozemku a uživateli vzniklo pouze právo na jakési vypořádání při zániku práva osobního užívání. Institut práva osobního užívání pozemku byl nepřiliš citlivě nahrazen

vlastnickým právem fyzické osoby<sup>57</sup>. Tímto zcela nestandardním nahrazením uživatelského práva právem vlastnickým tak mělo dojít ke sjednocení vlastnictví k pozemku a ke stavbě na něm postavené v jedné osobě.

---

57 Viz. vpředu.

## 7. Právní úprava práva stavby de lege ferenda

Právo stavby v současném občanském právu chybí. Jakožto věcné právo nelze právo stavby zřídit ani smlouvou, neboť okruh věcných práv, na rozdíl od obligačních, je vymezen taxativně. Zároveň se domnívám, že tento právní institut rozhodně nelze považovat za neživotaschopný či nepotřebný. S potřebou nové bytové výstavby nebo a při vytváření průmyslových zón, kdy jsou pozemky vykupovány po velmi složitých jednáních nebo se dokonce počítá s jejich vyvlastňováním, by právo stavby mohlo být tím institutem, který by podobné problémy pomáhal řešit<sup>58</sup>.

S přípravou nové kodifikace občanského zákoníku se i právo stavby objevilo ve věcném záměru tohoto zákona mezi věcnými právy. Právo stavby podle věcného záměru má být zařazeno mezi věcná práva k věci cizí, a to jakožto právo dočasné, zřizované smlouvou bezplatně nebo za úplatu, vznikající vkladem do katastru nemovitostí. Toto pojetí je zcela konformní s úpravou práva stavby, jak u nás platila do konce roku 1950.

Tomuto záměru odpovídá i konsolidované znění návrhu občanského zákoníku, které je již k dispozici. Paragrafové znění návrhu občanského zákoníku upravuje právo stavby ve svých §§ 1031 až 1047. Tato zásada vychází z právní úpravy zákonem č. 88/1947 Sb. která byla velice zdařilá. V návrhu je navíc přihlédnuto k současným právním úpravám tohoto institutu v jiných zemích, kde právo stavby kontinuálně existovalo.

<sup>58</sup>Vlastník pozemku se totiž nechce ve velkém počtu případů hned zbavovat vlastnictví; na druhou stranu je ovšem třeba vidět daleko zásadnější důvod, který spočívá v mobilitě výrobních faktorů. Investor nemá zájem většinou o přímou koupi takových pozemků, neboť to pro něho zvyšuje investiční náklady a současně snižuje případnou mobilitu, neboť je tím pádem více vázán na jednom místě.

Právo stavby je definováno jako věcné právo jiné osoby (stavebníka) spočívající v zatížení pozemku tím, že tato osoba má celou stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu zřízenou, nebo ještě nezřízenou. Toto právo se může vztahovat i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. Tato úprava v zásadě odpovídá úpravě zákonem č. 88/1947 Sb., je však obohacena o ustanovení, které obsahoval zákon č. 86/1912 ř. z., které stanoví, že se musí jednat o stavu celou<sup>59</sup>.

Právo stavby je věcí nemovitou a stavba, která je postavena na pozemku právem stavby zatíženým, je příslušenstvím práva stavby.

Změna oproti předchozí úpravě, tj. zákonu č. 88/1947 Sb. spočívá v možnostech vzniku práva stavby. Původní úprava počítala pouze se smluvním zřízením práva stavby, připravovaná úprava se pravděpodobně nechala inspirovat i úpravou v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. a počítá i s možností nabýt právo stavby „rozhodnutím orgánu veřejné moci“. Tímto orgánem pak může být dle připravované úpravy jen soud při vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci.

Další změnou by měla být i celková doba trvání práva stavby. Návrh se vrací k úpravě, kdy zákon stanoví maximální i minimální délku trvání práva stavby, a to tím způsobem, že dolní hranice činí minimálně třicet let a horní maximálně sto let, přičemž poslední den, na který je zřízeno, musí být patrný z knihovního zápisu. Současně nesmí být právo stavby omezeno rozvazovací

<sup>59</sup> Srov. § 1 odst. 3 zákona č. 86/1912 ř. z.: „Obmeziti právo ke stavbě na díl budovy, zejména na některé patro, není přípustno.“



podmínkou. Jak již bylo totiž opakovaně řečeno, jedním ze znaků práva stavby je určitost doby jeho trvání. Právo stavby, jakožto nemovitá věc, může být předmětem zástavního práva, a tudíž s nejistotou doby trvání by byla spojena i nejistota při zajištění pohledávky. Právo stavby lze prodloužit jen při zachování maximální přípustné délky trvání práva stavby a jen se souhlasem osob, které mají na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Nezměněna zůstávají vzhledem k zákonu č. 88/1947 Sb. rovněž ta ustanovení, která se týkají zřízení práva stavby za úplaty, či zániku práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno.

Smlouvou je možné stavebníkovi uložit, aby provedl stavbu do určité doby.

K výrazným změnám ovšem dochází ve zbývajících částech navrhovaného zákona.

Zákon již stavebníkovi ukládá, aby udržoval stavbu v dobrém stavu, ovšem není-li tato povinnost ve smlouvě upravena odlišně. Stavebníkovi lze současně smlouvou uložit, aby stavbu pojistil. Význam těchto ustanovení lze pravděpodobně sledovat ve snaze po jistotě zhodnocení pozemku zatíženého právem stavby, které přinese až postavení stavby na tomto pozemku. Stavba totiž po uplynutí doby trvání práva stavby připadne vlastníkovému pozemku, a ten má jistě zájem na tom, aby taková stavba byla v dobrém stavu, popř. aby obdržel alespoň určité vyrovnání, při zkázce stavby. Na druhou stranu ovšem samotná skutečnost, že pojistné plnění připadne stavebníkovi, význam pojištění pro majitele pozemku odsouvá na pozadí.

Vlastníkovi pozemku se dále smlouvou může vyhradit právo na schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka. Aby bylo ale zabráněno svévoli ze strany vlastníka pozemku, nemůže tento souhlas odepřít, není-li právní jednání stavebníka k újmě vlastníka pozemku.

Právo stavby lze zcizit i zatížit. Pokud je vlastníku pozemku vyhrazen souhlas k zatížení práva stavby, může být takové zatížení vloženo do katastru nemovitostí až po obdržení takového souhlasu.

Zachováno zůstává předkupní právo na pozemek stavebníkovi a vlastníku pozemku předkupní právo na právo stavby.

Právo stavby přechází na dědice nebo podobného právního nástupce. Dědění jakožto případ univerzální sukcese v případě fyzických osob má svůj odraz i v případě osob právnických<sup>60</sup>. Nová právní úprava tak reaguje na změnu prostředí, která spočívá m.j. v tom, že tento institut bude v nemalé míře využíván osobami právnickými. De facto se o změnu oproti předchozí úpravě nejedná, ale výslovnou zmínkou i o jiném univerzálním právním nástupnictví, než je dědění, se celkové pojetí práva stavby modernizuje.

Stavebníkovi přísluší při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, náhrada za stavbu, která činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Závěrečné ustanovení stanoví, že smluvní strany si mohou svá vzájemná práva a povinnosti ujednat i jinak, jen pokud to zákon připouští. Takové úmluvy však působí vůči třetím osobám jen tehdy,

<sup>60</sup> Zrušení právnické osoby bez likvidace, přeměny obchodních společností.

sou-li práva jim odpovídající vložena do katastru nemovitostí. Toto ustanovení již podle mého názoru lépe odpovídá charakteru práva stavby, když odchylné úmluvy připravovaný zákon povoluje pouze tehdy, pokud to zákon umožňuje. Poměrně nepřesné ustanovení zákona č. 88/1947 Sb., na které jsem již upozorňoval v předcházejícím výkladu, která stanovilo, že práva a povinnosti účastníků mohou být smlouvou upraveny jinak, jen pokud to zákon nevyklučuje, totiž mohlo vyznít jako zavádějící.

Znovupřijetí zásady superficies solo cedit do našeho právního řádu, tak jak s tím i počítá návrh občanského zákoníku, je jistě správným krokem k tomu, aby právo stavby mohlo v našem právním řádu existovat. Znovupřijetí této zásady by pak mělo mít i význam ke zpřehlednění současných vlastnických vztahů staveb a pozemků. Otázkou ovšem zůstává, jakým způsobem bude zásada superficies solo cedit do našeho právního řádu zakomponována, resp. jak upravit vlastnické vztahy v těch případech, kde oddělené vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené přetrvává z dřívějška. Jisté řešení by možná přineslo zařazení vzájemných zákonných předkupních práv pro tyto případy, kdy vlastník stavby by měl předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě. S jistým časovým odstupem by pak tímto způsobem jistě klesal počet takových nemovitostí, kde právní režim pozemku je jiný než právní režim stavby. Zavedení institutu práva stavby by pak rovněž umožňovalo i zřízení práva stavby ke stavbě již postavené, na základě smlouvy, s následky předpokládanými tímto zákonem.

Za pozornost jistě stojí i to, že připravovaná úprava práva stavby nepočítá s možností zániku práva stavby pro neplacení stavebního platu. Tato ustanovení by jistě prospěla věci, zejména

ezme-li se v úvahu současná platební disciplína některých  
lužníků.

Další otázkou je podle mě i samotná délka trvání práva  
stavby. Aby tento právní institut mohl být užitečný a plnit svůj  
účel, je nepochybné, že dlouhodobost jeho trvání je jedním  
z předpokladů jeho správného fungování. Nevím ale, zda ona  
navrhovaná maximální délka trvání sta let není až příliš dlouhou.  
Vzhledem k délce lidského života není doba sta let nikterak  
významná. Byť je toto právo, jistě správně, děditelné, domnívám  
se, že smlouvené na tak dlouhou dobu, a to i na dobu třiceti let,  
pokud by k němu došlo, je přílišným zatížením nejen zřizovatele  
samotného, ale zejména pak dědiců, za jejichž životů až dojde  
právo stavby svého konce, zejména přihlédneme-li vůbec k tomu, co  
se se za posledních třicet, nebo i padesát, natož sto let  
změnilo. Já osobně si proto myslím, že by jistě bylo namístě a  
stálo by za úvahu, aby minimální délka trvání práva stavby  
ohraničena buď vůbec nebyla, nebo aby byla alespoň zkrácena. Je  
ovšem pravdou, že aby stavby přinesla stavebníkovi alespoň nějaký  
užitek, musí konkrétní právo stavby existovat po delší dobu.  
Vezmeme-li pak v úvahu, že právo stavby zřízené podle našeho  
území prvního zákona, tj. zákona č. 86/1912 ř. z., na maximální  
stanovenou dobu, by došlo do svého konce teprve v současnosti.

Přestože k tomu, aby stavba přinesla hospodářský užitek  
stavebníkovi, musí konkrétní právo stavby existovat dostatečně  
dlouho, není třeba tak dlouhé doby, aby bylo návratnosti investice  
a dostatečného zisku dosaženo. Starší stavby v moderní době rychle  
morálně zastarávají. Staletá doba výrazně přesahuje morální  
životnost téměř každé stavby. Naopak lze předpokládat, že některé

stavby, např. obchodní centra, telekomunikační objekty, atd.  
morálně zastarávají mnohem dřív.

## 8. Závěr

Česká občanskoprávní úprava doznala v minulosti mnohých změn, které nebyly vždy v souladu s obecně uznávanými principy v okolních evropských zemích. Tradiční vliv rakouského práva vystřídal vliv práva sovětského. V současnosti a hlavně v souvislosti s přípravou přijetí nového občanského zákoníku vrcholí snahy o navrácení naší občanskoprávní úpravy zpět mezi vyspělé evropské kodexy.

Právní úprava práva stavby, na kterou jsem se v této práci zaměřil, je jedním z těch institutů, které doposud našim právním řádu chybí, přestože v něm má opět své místo. Vzhledem k tomu, že tento právní institut je opět vzkříšován, rozhodl jsem se do této mé práce zařadit jako přílohu též historický vzor o smlouvy o právu stavby<sup>61</sup>.

Vrátím-li se k návrhu nového občanského zákoníku, domnívám se, že úprava práva stavby v něm uvedená je až na uvedené výhrady dostatečná a pokrývá snad většinu situací, které mohou z praktického používání práva stavby vzniknout. Protože se jedná o institut v našem právním řádu dosud chybějící, zákonitě je chudá i judikatura, která se uvedeným problémem zabývala. Zbývá jen doufat, že návrh zákona překoná dílčí nedostatky a nedozná přitom v legislativním procesu závažnější újmu.

---

<sup>61</sup>Viz. Novák, Karel: Sbírnka vzorců soukromoprávních smluv a prohlášení; Praha 1931, str. 278n.

## seznam použité literatury:

### 1) *Knižní publikace:*

1. Hartmann, Antonín: Obecný knihovní zákon ze dne 25.července 1871, č. 95 ř.z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon. Československý Kompas, Praha 1934
2. Buriánek, František, Knobloch František: Pozemkové knihy. Středočeské tiskárny n.p. 1955
3. Souček, Josef: Praktický průvodce pozemkovou knihou s úpravou knihovních vložek a s příklady zápisů, luster a knihovních výpisů. Knihtiskárna Jana Vogla v Úvalech, Praha 1936
4. Novák, Karel: Sbíрка vzorců sokromoprávních smluv a prohlášení; 4. doplněné a přepracované vydání. Právnické knihkupectví a nakladatelství v Praze, Praha 1931
5. Rouček, František, Sedláček, Jaromír: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Praha 1935
6. Schelleová, Ilona, Schelle, Karel: Civilní kodexy 1811 - 1950 - 1964; Masarykova univerzita v Brně, 1993
7. Češka, Zdeněk: Občanský zákoník, komentář, díl I.; Praha 1987
8. Bráf, Albín: Spisy Dra. Albína Bráfa, díl první, nástin přednášek universitních, svazek I., národohospodářská theorie; Praha 1913
9. Švestka, Jiří, Knappová, Marta: Občanské právo hmotné, svazek I., ASPI Praha 2002

### 2) *Články v odborném tisku:*

1. Malý, Karel V., Mikeš, Jiří: Právo stavby. Ad notam 6/1998
2. Špoková, Eliška: Právo stavby. Ad notam 1-2/2001
3. Průchová, Ivana: Právně - historické souvislosti restituce a narovnání vlastnických vztahů k zemědělským pozemkům, Evropské a mezinárodní právo 3/1993
4. Ondrejchová, Václava: Problematika staveb postavených na cizím pozemku, Informbulletin MH č. 6/1995
5. Spáčil, Jiří: Držba a její ochrana v občanském zákoníku. Právní praxe 5/1995
6. Jindřich, Miloslav: Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. Právní rozhledy 11/1996
7. Effenberger, Karel: O věcných právech na cizí věci (9.část). Právní rádce 11/1995



8. Baudyš, Petr: Nemovitosti, kódifikace občanského práva a intabulační princip. Právní rozhledy 3/1997
9. Bárta, Jan: Pěkné nadělení (stavba jako předmět vlastnictví a jako předmět administrativně právní úpravy). Právník 10-11/1993
10. Zima, Petr: Stavební právo čili právo stavby. Ekonom 26/1993
11. Kirstová, Katarína: Konceptia novej úpravy vecných práv k cudzej věci. Ars Notaria 4/2002

### **3) Judikatura:**

1. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.1.2001, sp.zn. 25 Cdo 565/99
2. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.12.1998, sp.zn. 3 Cdon 398/96
3. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 13.8.1996, sp.zn. 11 Cmo 140/96

### **4) Ostatní zdroje:**

1. Vadlejch, Miroslav: Právo stavby, Stavební fórum 25.6.2001, internetový portál <http://www.stavebni-forum.cz>
2. <http://www.stavebni-forum.cz>
3. <http://www.pravniradce.ihned.cz>
4. <http://www.notar.sk>
5. <http://zcu.juristic.cz>
6. <http://portal.justice.cz>

## XVIII. Právo stavby.

VZOR č. 132.

## Smlouva o právu stavby (zákon č. 86/1912 ř. z.)

Dnešního dne, měsíce a roku byla podle usnesení ústředního zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 19. července 1930 mezi hlavními městem Prahou a spolčením Ústředním Svazem československého studentstva v Praze III., Strávkova akademie, uzavřena tato

smlouva o právu stavby:

## I.

Hlavní město Praha zřizuje a touto smlouvou již zřídilo spolku «Ústřední Svaz československého studentstva» v Praze III., na stavebních čís. 1, 2 a 3 v bloku čís. 25 v Dejvicích, t. j. na třech dílech pozemkové parcely č. kat. 849/1 tamtéž, zapsané ve vložce čís. 667 pozemkové knihy kat. území Praha-Dejvice, označených v příloženém a neoznačeném současti této smlouvy tvoričím situačním plánu měřického úřadu hlavního města Prahy ze dne 18. dubna 1930 č. stav. úř. 1259-1-30 písmeny «a b c d e a k» — «d e f g d k» — «f g h i k» v úhrnné výměře 711.11 čtver. sáhů právo stavby podle zákona ze dne 26. dubna 1912, čís. 86 ř. z., a spolek «Ústřední Svaz československého studentstva» toto právo stavby přijímá a touto smlouvou již přijal za podmíněk v následujících odstavcích této smlouvy uvedených.

## II.

Právo stavby na pozemcích v čl. I. této smlouvy uvedených zřizuje se na dobu 80ti roků ode dne vkladu tohoto práva do knihy pozemkové.

## III.

Spolek «Ústřední Svaz československého studentstva» zavazuje se po dobu trvání práva stavby platit hlavnímu městu Praze za propůjčení tohoto práva stavebné v částce 300 Kč, slovy: tři sta korun československých (t. j. obsahu 44,58 miligramů ryzího zlata podle § 1 opatření státního výboru č. 166/1929 Sb. z. a n.) ročně, jež splatno jest vždy prveho ledna toho kterého roku předešlé u hlavního měšťské pokladny. Kdyby změnily spolek stavebné toto v čas nezaplátil, bude povinen z částky v právy čas nezaplacené platit 6% úrok z prodlení ode dne splatnosti do dne skutečného zaplacení.

Byli-li by stavební oprávněncé dva po sobě následující roky v prodlení u placení stavebného, bude obec Pražská oprávněna právo stavby zrušit. (Čl. VIII.)

1) Kolek Kč 5.— za arch a do 8 dnů přiblížit k poplatkům.

## IV.

Zatížili by stavební oprávněncé právo stavby hypotekou, smí tak učinit jen na úmorné stejnoměrné splátky, avšak vždy tak, aby celá záplátka byla jimi umořena nejdéle do 5ti let před zánikem práva stavby a úmorné skutečné prováděti.

## V.

Stavební oprávněncé jest povinen veškeré stavby, které zřízeny budou na pozemcích v čl. I. uvedených udržovati vždy v dobrém stavu. Kdyby tato povinnost přes písemné vyzvání v přiměřené lhůtě obcí Pražskou určené nevyhověl nebo vyhověl jen nedostatečně, bude obec Pražská oprávněna, dáti provesti patřičné práce na jeho útraty.

Rovněž jest stavební oprávněncé povinen po celou dobu trvání tohoto práva budovy na pozemcích v čl. I. uvedených postavené v plné hodnotě na vlastní útraty proti škodám požáru pojištit u Pražské měšťské pojišťovny a pojištěnou sumu dáti vinkulovati tak, že smí býti vyplacena stavebnímu oprávněnci jen za souhlasu obce Pražské a použita jen ku znovuzřízení stavby. Vinkulaci prohlášení pojišťovny bude obcí Pražské předloženo do 6 měsíců od vkladu smlouvy do knih pozemkových.

Pojištění musí se vzťahovati na všechny součásti budov, jež požárem mohou býti zničeny nebo poškozeny.

## VI.

K jakémukoli zřízení práva stavby musí si stavební oprávněncé vyžádati předchozího svolení obce Pražské, jež může svolení to odeprítí bez udání důvodů.

## VII.

Oprávněný ku stavbě nese sám ze svého veškeré daně, poplatky, jakékoliv veřejné dávky a povinnosti z pozemků právem stavby zavazovaných, jakož i z budov na těchto pozemcích postavených.

## VIII.

Po uplynutí 80ti leté doby práva stavby připadnou veškeré stavby zřízené na pozemcích právem stavby zavazovaných do vlastnictví hlavního města Prahy za náhradu stavební hodnoty v době převzetí jsoucí.

Kdyby došlo k zániku stavebního práva před uplynutím této doby, poskytne obec Pražská stavebnímu oprávněnci náhradu pouze za takové úpravy pozemků a stávajících budov nebo jejich částí, jež budou provedeny za souhlasu obce Pražské a budou znamenati patrné zhodnocení tohoto objektu. Úpravy tyto budou oceněny jejich hodnotou v době zániku práva ku stavbě.

Náhrada za stavby v každém případě připadne v prvé řadě na uspokojení knihovních věřitelů nebo jiných věcně oprávněných a na úhradu dlužných daní a dávek veřejných. Zbytek vyplátí se stavebnímu oprávněnci v hotovosti po výmazu práva stavby v pozemkové knize.

Kdyby o výši náhrady v odstavci 1 nebo 2 tohoto článku uvedené

nedošlo k dohodě mezi zúčastněnými stranami, podrobí se tyto výroků rozhodého soudu dle ustanovení civ. řádu soudního s konečnou platností. Útraty rozhodlého řízení nesou obě strany na polovic.

## IX.

Veskeré výlohy spojené s vyhotovením, kolkováním a ověřením této smlouvy, jakož i veskeré náklady spojené s jejím knihovním provedením, dále veskeré poplatky a dávky, které z této smlouvy budou vyměřeny nese »Ústřední Svaz československého studentského samu ze svého.

## X.

Obě smluvní strany vzdávají se výslovně práva odporovati platnosti této smlouvy pro zkrácení nad poloviční ceny obecné. Správu nelze uplatňovati.

## XI.

Obě strany výslovně svolují k tomu, aby podle této smlouvy a při-  
pojeného situačního plánu měřičského úřadu hlavního města Prahy ze dne 18. dubna 1930 č. j. 1259-I-30 byly:

1. ve vložce čís. 667 pozemkové knihy kat. území Praha-Dejvice bez závad odepsány dílce pozemkové parcely č. kat. 849/1 označené v situačním plánu písmenami »abcdea« — »edgfe« — »fghik« a aby dílce tyto označeny byly novými čísly katastrálními a zapsány do nové společné vložky, jež pro ně bude zřízena v pozemkové knize kat. území Praha-Dejvice, a aby v této vložce vloženo bylo právo stavby spolku »Ústřední Svaz československého studentského v Praze III. na dobu 80ti roků ode dne vkladu tohoto práva do knihy pozemkové,
2. jakož i aby pro toto stavební právo zřídila se nová knihovní vložka v pozemkové knize kat. území Praha-Dejvice, a aby v této vložce vložena byla závazek platiti roční stavebné 300.— Kč obci Pražské a poznamenan byl zákaz zeizení ve smyslu čl. VI. této smlouvy.

Na důkaz toho vlastnoruční podpisy.

V P r a z e, dne 5. února 1931.

Za obec pražskou:

Primátor a dva městští radní  
Ústřední Svaz československého  
studentského v Praze.

(Podpisy podle stanov.)  
(Legalisované.)

Plánek.