

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

MGR. PAVEL PETR, PH.D., LL. M.

NOVÉ PRÁVO K POVRCHU

RIGORÓZNÍ PRÁCE

OBČANSKÉ PRÁVO HMOTNÉ

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 18.9.2016

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Práce je zpracována k právnímu stavu ke dni 18.9.2016

V Praze dne 18.9.2016

.....

Mgr. Pavel Petr, Ph.D., LL.M.

Obsah

1	Úvod.....	7
2	Dělené vlastnictví v proměnách času.....	11
2.1	Úvod.....	11
2.2	Obecně.....	12
2.2.1	Dělené vlastnictví v OZO	13
2.2.2	Dělené spoluvlastnictví v OZO.....	16
2.3	Ještě k terminologii	20
3	Věc v právním smyslu a smluvní nabytí vlastnického práva.....	22
3.1	Věc – pojem práva	22
3.2	Věc v právním smyslu.....	22
3.3	Socialistické Československo a pojetí věci.....	23
3.4	Teoretické pojetí věci	24
3.4.1	Restriktivní pojetí	24
3.4.2	Extenzivní pojetí	25
3.5	Smluvní nabývání vlastnického práva	28
3.5.1	Právní důvod a právní způsob nabytí.....	28
3.5.2	Princip abstrakce.....	30
3.5.3	Rekodifikace	31
4	Superficies solo cedit	34
4.1	Pozemkové vlastnictví	34
4.2	Vlastnické režimy pozemků a staveb na nich zřízených.....	35
4.3	Zahraniční inspirace	36
4.4	Rekodifikace a superficiální princip	37
4.5	Geneze institutu.....	38
4.6	Tertium comparationis	39
4.6.1	Francie a Polsko.....	40
4.6.2	Maďarsko	40
4.6.3	Nizozemí.....	41
4.6.4	Německo	41
4.6.5	Lotyšsko.....	44
4.6.6	Slovensko aneb <i>superficies non solo cedit</i> na večné časy	45
4.7	Opuštění zásady a důvody, které k tomu vedly.....	50
4.8	Vertikální a horizontální aspekt vlastnictví pozemku.....	52
4.8.1	Výjimky z pravidla	53
4.8.2	Kde prostor končí?.....	55

4.9	Accessio cedit principali	56
5	Výjimky ze superficiální zásady	58
5.1	Úvodem	58
5.2	Superaedifikát	59
5.2.1	Pojem	59
5.2.2	Movitá či nemovitá věc?.....	60
5.2.3	Rakouské konotace	64
5.2.4	Není všechno zlato, co se třpytí	66
5.3	Bytové spoluvlastnictví.....	67
5.3.1	Úvod.....	67
5.3.2	Geneze institutu	67
	Osobní vlastnictví k bytům a osobní vlastnictví vůbec	70
5.4	Rekodifikace a konec zvláštního zákona	74
5.4.1	Nové pojetí „bytu“	75
6	Právo stavby.....	77
6.1	Stavební právo neboli právo stavby	77
6.2	Geneze institutu.....	78
6.2.1	Právo stavby včera a předešlým	79
6.3	Omezený okruh osob.....	80
6.3.1	Důvody pro omezení.....	81
6.3.2	Kontext doby.....	83
6.4	Příklady táhnou	84
6.5	Zpět ke genezi	85
6.5.1	Ekonomické souvislosti	86
6.6	Povaha a profity z práva stavby	87
6.6.1	Pár slov k povaze	88
6.6.2	Systematické zařazení práva stavby	90
6.6.3	Nástroj vyvlastnění? Zatím ne!.....	91
6.7	Právo stavby a bytové spoluvlastnictví.....	92
6.7.1	Je to vůbec možné?	92
6.7.2	Teoretické koncepce	92
6.7.3	Pluralita subjektů a objektů.....	93
6.7.4	Rakousko	95
6.7.5	Polsko.....	95
6.8	Právo stavby v Polsku	96
6.8.1	Geneze polské úpravy	96

6.8.2	Přeměna na vlastnictví.....	97
6.8.3	Varšavské ghetto.....	99
6.9	Cui bono?	100
6.10	Odlíšení práva stavby od služebností.....	100
6.11	„Zajišťovací“ právo stavby	102
6.12	Reinkarnace institutu a cesty, které k tomu vedly.....	102
6.13	Historia magistra vitae	102
6.13.1	Osobní užívání (exkurz).....	104
6.13.2	Zpět k novodobé genezi práva stavby.....	107
6.14	Doba trvání práva stavby	108
6.14.1	Původní pojetí	108
6.14.2	Ryzí současnost.....	109
7	Závěrečné úvahy	112
	Resumé.....	116
	Seznam použité literatury.	120
7.1	Monografie a komentáře	120
7.2	Ostatní zdroje	125

Seznam použitých zkratek

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, rakouský obecný zákoník občanský
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník
BW	Burgerlijk Wetboek, nizozemský občanský zákoník
BytZ	zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
CCi	Codice civile, italský občanský zákoník
KatZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
KC	Kodeks cywilny, polský občanský zákoník
LZPS	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základní práv a svobod
ObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1951	zákon č. 140/1950 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1964	zákon č. 64/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon ř. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OZO	zákon č. 946/1811 Sb., zák. soud., obecný zákoník občanský
Ptk	Polgári Törvénykönyv, maďarský občanský zákoník
StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
UWL	Ustawa o własności lokali, polský bytový zákon
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch, švýcarský občanský zákoník
ZGB-DDR	Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik, občanský zákoník Německé demokratické republiky
ZoPS 1912	zákon č. 86/1912 ř.z., o právu stavebním
ZoPS 1947	zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

1 ÚVOD

Název rigorózní práce není původní. Autor si směle vypůjčil pojmenování stati Emila Svobody z roku 1913 – *Nové právo k povrchu* – kterou publikoval na stránkách časopisu *Právnický*.¹ Svobodova syntetická práce, která shrnuje závěry jeho přednášky v Právnické jednotě, je příkladem kvalitního odborného textu s věcným a filozofickým přesahem. Tomu by se rád autor přiblížil v této publikaci, jakkoliv si nedovoluje se s osobností předního českého právníka srovnávat. Další – avšak současnou - vhozenou rukavicí byla kniha *Petra Zimy Právo stavby*, která vyšla v nakladatelství C. H. Beck v roce 2015.² Jak je patrné z inspiračních zdrojů, pojednává Zimova práce o právní úpravě práva stavby zejména z francouzsko-germánského pohledu. Není mým cílem opakovat to, co lze dohledat na stránkách této zdařilé³ knihy, ale spíše polemizovat s některými tam uvedenými závěry, případně obohatit právní vědu o další zahraniční konotace. Vzhledem k tomu, že autorovi je blízká polská právní věda, pochází tyto příklady převážně odtud.

Středobodem zájmu autora je problematika věcněprávních změn souvisejících se znovuzavedením superficiální zásady, jež byla v našem právním řádu známa do doby účinnosti tzv. středního kodexu.⁴ Autor se snaží nalézt odpověď, zda renesancí superficiální zásady lze označit za změnu k lepšímu čili nic. Je věcí (ale i odpovědností) zákonodárce, jaké úpravy platného práva vytvoří. Je otázkou zda vždy jde o změny promyšlené, vycházející ze znalosti věci a domýšlející problém do detailu. Může se totiž stát, že právo stavby povede podobně marný boj s větrnými mlýny, jako níže citovaná literární postava.

Vztah superficiální zásady a českého práva přiléhavě vyjádřil soudce Evropského soudu pro lidská práva Aleš Pejchal, když pronesl: „*Vždyť co může být*

¹ SVOBODA, E. *Nové právo k povrchu*. *Právnický*, 1913, s. 113 an.

² ZIMA, P. *Právo stavby*. Praha : C. H. Beck, 2015, 225 s.

³ Srov. autorovu recenzi knihy dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/petr-zima-pravo-stavby> [cit. 7.2.2016].

⁴ Práce rozvíjí myšlenky uvedené v předchozích autorových pracích zejm. PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno : Sokrates, 2013. 129 s.; PETR, P. *Právo stavby*. *Právnický*, 2014, č. 10., s. 37-51.; PETR, P. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 370-374.; P. Petr In KŘIVÁČKOVÁ, J.; HAMULÁKOVÁ, K., TINTĚRA, T. *K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu*. Praha : C. H. Beck, 2015. 189-207.

*bezprostřednějšího než fakt, že stavba je součástí pozemku? Na stav přirozený netřeba si zvykat; ten tu prostě je, jen my ho doposud nepřirozeně (vnuceně) nerespektujeme.*⁵“ Chápe tedy superficiální princip jako jeden ze základních a navíc zcela přirozených. Naše zkušenost s právem k povrchu je ovlivněna historickými faktory, které vedly k přijetí zásady *superficies non solo cedit* v roce 1951⁶, stejně jako k jejímu popření v roce 2014. Šurkala⁷ tuto zásadu označuje ironicky za „perlu“ socialistického zákonodárství.

Odborná veřejnost není jednotná v otázce sympatií k návratu superficiálního principu, jak naznačuje nominační řeč ústavního soudce Josefa Fialy na půdě Senátu Parlamentu České Republiky.⁸ Odkazoval zřejmě znovu⁹ na fakt, že návrat zásady v době, kdy již proběhla masivní privatizace a restituce pozemků, může vést ke vzniku praktických komplikací. Vytvoří totiž různé právní poměry, pro dosud obsahově totožné situace. Jakkoliv se netajím náklonností k znovuzavedení superficiální zásady, nelze Fialovým slovům upřít logiku. Důvodů je hned několik. Představa, že vzájemné zákonné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby narovná věcně právní poměry, je lichá. Lze predikovat, že množství takto vytvořených „dočasných“ stavů nepřejde do trvalé podoby (např. vlivem dědění, neochoty prodat stavbu či pozemek, nevyužitím předkupního práva apod.). Dalším důvodem je jistě i zásah do právní jistoty (*iura quaesita*) a omezení autonomie vůle subjektů zavedením zákonného předkupního práva. J. Bárta dokonce označuje pojetí stavby coby součásti pozemku za *atavismus odpovídající nejvýš hospodářským vztahům a stavebním*

⁵ PEJCHAL, A. O účtě k svobodným občanům. *Lidové noviny*. 21.2.2011 dostupné z [www: http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628](http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628) [cit. 27.1.2016].

⁶ Střední kodex s účinností od 1.1.1951 zrušil zásadu *superficies solo cedit* a nahradil jí opakem, což vyvolalo nutnost legislativně upravit stavbu jako věc nemovitou viz Bělovský, P. In KUKLÍK, J. a kol. *Dějiny Československého práva. 1945-1989*. Praha : Auditorium, 2011. s. 343.

⁷ ŠURKALA, J. Zásada *superficies solo cedit* v římskom práve a jej aplikácia de lege ferenda v slovenskom súkromnom práve. In *Sborník z mezinárodní vědecké konference Civilnoprávné inštitúty a ich historická reflexia vo svetle moderných kodifikací*, konané v Banské Bystrici 17.-18.března 2016 (v tisku).

⁸ Fiala prohlašuje, že jedním z přežitých institutů v novém občanském zákoníku je skutečnost, že stavba je součástí pozemku. Viz KOPECKÝ, J. Ústavní soud doplní Fiala. Kritik zásady, že stavba je součástí pozemku. *Idnes.cz*. 2.12.2015. dostupné z http://zpravy.idnes.cz/novy-ustavni-soudce-fiala-kritik-zasady-ze-stavba-je-soucast-pozemku-12i-domaci.aspx?c=A151202_071058_domaci_kop [cit. 5.3.2016].

⁹ Srov. J. Fiala In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 335.

technologium snad 18. století.¹⁰ Přičemž hovoří o absenci *kuráže* opustit zásadu *superficies solo cedit* a adoruje střední kodex za její opuštění.

Návrat k zásadě naopak kvituje např. J. Švestka¹¹ s odkazem na podobnou situaci při spojování NDR a SRN, byť s určitými výjimkami. Stranou nemohou zůstat i nižší transakční náklady, které převody vlastnického práva při platnosti superficiální zásady doprovázejí.

Tak jako Dona Quijota doprovázel na jeho cestách Sancho Panza, doplňuje superficiální zásadu její siamské dvojče v podobě práva stavby. To u nás existovalo o něco déle než superficiální zásada (byť ve velmi zvládnutě a převážně veřejnoprávní podobě).¹² Jinými slovy řečeno je právo stavby zrcadlovým odrazem superficiální zásady, který jí dává smysl, jakkoliv představuje zásadní výjimku z tohoto fundamentálního pravidla.

Spolu s reinkarnací superficiální zásady přichází na přetřes řada zapomenutých institutů a nutí k precizaci některých právních dogmat (sc. vertikální podoba vlastnictví pozemku).¹³ Za všechny lze zmínit přestavek, *superaedifikáty* či z architektury známé *prampouchy*. Vlastnické právo k pozemkům má, kromě dvoudimenzionálního rozsahu, který obvykle spojujeme s katastrálním pojmem *parcela*, i rozměr třídimenzionální. Mám tím na mysli to, co bývá označováno *dominus soli est dominus coeli et inferorum*.¹⁴ Znamená to, že vlastník pozemku je vlastníkem nebe nad povrchem i půdy pod ním. Je zjevné, že uvedené pravidlo neplatí absolutně (viz např. vlastnictví ložiska vyhrazených nerostů, jeskyně apod.). Na druhou stranu je nutné odpovědět si i na otázku: *Kam až tedy sahá vlastníkovo oprávnění užívat pozemek?*

¹⁰ BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. *Správní právo*, 2003, č. 4, s. 221.

¹¹ J. ŠVESTKA IN ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., TICHÝ, L. (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : Aspí, 2006, s. 146.

¹² Konkrétně do 31.3.1964. (§§ 160-165 středního kodexu). Od 1.4.1964 nabyl účinnosti socialistický občanský zákoník.

¹³ SPÁČIL, J. Vlastnictví prostoru nad (pod) pozemkem. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7, s. 246-249.

¹⁴ R. STRZELCZYK IN STRZELCZYK, R., TURLEJ, A. *Własność lokali*. 2. wyd. Warszawa : C.H. Beck, 2010. s. 52.

Na rozdíl od shora citovaného Svobodova díla však nechápe autor nové právo k povrchu pouze jako právo stavby, ale celý komplex právních vztahů (superaedifikáty, bytové spoluvlastnictví aj.), které se mění vlivem zakotvení superficiální zásady. Je otázkou, zda reinkarnací práva stavby není otevřena Pandořina skříňka někdejšího děleného vlastnictví?¹⁵

Problematika práva k povrchu je zajímavá i z hlediska mezinárodního srovnání. Česká republika a Slovensko, spolu s Lotyšskem¹⁶ patřily mezi jediné (sic!) evropské země, jejichž právní řády neznaly superficiální zásadu. Aktuální dění na Slovensku dokonce směřuje k zachování právního diskurzu. Pozoruhodný je i příklad sjednoceného Německa, které mělo zkušenost s odděleným vlastnictvím stavby a pozemku v éře Německé demokratické republiky.

Jak je patrné z předchozích odstavců je problematika práva k povrchu stále ne zcela probádanou oblastí, která vzbuzuje kontroverze. Snad se podaří některé z těchto nejasností touto prací osvětlit, případně vyvolat další konstruktivní diskuzi, které není nikdy dost.

¹⁵ HORÁK, O. Všeobecný občanský zákoník a proměny vlastnictví. In DVOŘÁK, J. MALÝ, K. et al. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha : Wolters Kluwer, 2011, s. 523-524.

¹⁶ ROZENFELDS, J. Superficies solo cedit Latvijas tiesībās. *Juridiskā zinātne*, 2013, č. 5. s. 120-136.

2 DĚLENÉ VLASTNICTVÍ V PROMĚNÁCH ČASU

2.1 Úvod

Mohlo by se zdát scestné, proč v práci, která se nazývá „Nové“ právo k povrchu, začínám něčím tak starým, jako je dělené vlastnictví. Opak je pravdou! Právě zde je zapotřebí začít. Už Svoboda ve své stati¹⁷ publikované rok po přijetí našeho prvního zákona o právu stavby¹⁸ zmiňuje palčivou snahu zákonodárce *ve vší úzkostlivosti, s vynaložením vší dovednosti stylistické, aby vyloučil jen zdání, že bylo jeho dílem vzkříšeno dělené vlastnictví. A právě nápadná snaha vyhnouti se jistým slovním obrátům, které se tlačily autoru našeho zákona do pera – jest mi dokladem, že se tu živelní silou hlásí k životu něco, co bylo doktrínou z důvodů konstruktivních odsouzeno k zániku.* Došlo k tomu navzdory skutečnosti, že např. důvodová zpráva k zákonu konstatuje, a v § 5 zákona se říká, že představuje břemeno váznoucí na pozemku. Na podporu argumentu, že právo stavby bylo chápáno jako dělené vlastnictví, lze zmínit i Roučkův a Sedláčkův komentář. Zde se ve II. díle na str. 217 konstatuje, že právo stavby není vybudováno na principu děleného vlastnictví, ale hned na další stránce řadí mezi nově vznikuvší příklady děleného vlastnictví i právo stavby. Svoboda¹⁹ s odstupem dvanácti let řadí nakonec právo stavby také mezi případy děleného vlastnictví, ale i jemu bylo zřejmé, že dělené vlastnictví bylo na ústupu. Jako důvod tohoto trendu viděl především konsolidaci vlastnictví a doslova „pochybné“ čekatelství vlastníka užitkového.

Formulaci zákona o právu stavby charakterizoval Svoboda²⁰ jako neupřímnou a vyumělkovanou. Přičemž jako jediné správné řešení viděl přiznání možnosti existence děleného vlastnictví. Cílem zákona správně mělo být omezit, či zcela zrušit vadnou koncepci práva superaedifikátního (srov. kapitolu IV.) a zároveň vytvoření dvou kategorií superaedifikátů: a) nemovitých, které by byly součástí práva stavby a b)

¹⁷ SVOBODA, E. Nové právo k povrchu. *Právník*, 1913, č. 52, s. 113 an.

¹⁸ Zákon č. 86/1912 ř.z., o právu stavebním.

¹⁹ SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha : Všehrd, 1925. s. 169.

²⁰ SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie*. Praha : Melantrich, 1939. s. 97-98.

movitých, které by byly movité nejen právně, ale i fakticky (např. kiosky, cirkusový stan, montovaný stadion apod.).

Bylo by naivní domnívat se, že i český zákonodárce hodlal zavedením ustanovení o právu stavby resuscitovat institut, který byl definitivně zrušen už občanským zákoníkem z roku 1950.²¹ Je však otázkou, zda se mu to mlčky nepovedlo. Zároveň je nutné odpovědět si na otázku, jak pojem děleného vlastnictví vlastně v současnosti interpretovat.

Je nutné se vypořádat s určitou nejistotou v pojetí práva stavby, protože řada otázek zůstává nezodpovězena. Mám na mysli zejména právní povahu práva stavby a vzájemné postavení dvou vlastníků jinak nedělitelné věci (pozemku, jehož součástí je (nebo má v budoucnu být) stavba). Jak povědomě v této souvislosti zní středověké pojetí děleného vlastnictví: „*Nositelem vlastnického vztahu není jediný subjekt, nýbrž tento vztah je rozdělen mezi dva subjekty, z nichž jeden má přímé vlastnictví a právo s věcí disponovat, druhý má právo věc užívat a těžit z ní plody. Právní postavení toho vlastníka není možné ztotožnit s někým, kdo je oprávněn toliko na podkladě služebnosti.*“²² To, co má středověké pojetí děleného vlastnictví společného se současným pojetím vztahu vlastníka pozemku a stavebníka k právu stavby, je právě ona odlišnost od (pouhého) oprávněného ze služebnosti.

2.2 Obecně

Pojetí vlastnictví v soukromém právu v kontinentální Evropě vykazuje navzdory řadě odlišností určité shodné prvky.²³ Jde především o jeho absolutní povahu (*erga omnes*), výlučnost (možnost jiného z působení na něj vyloučit), svobodu dispozice s jeho předmětem, která je omezena pouze zákonem, resp. smlouvou. Vlastník má právo požadovat vydání věci (*reinvindikační žalobou*), ev. odepřít rušení výkonu práva (*negatorní žaloba* případně *svépomoc*, jsou-li splněny předpoklady jejího užití).

²¹ HORÁK, O. Všeobecný občanský zákoník a proměny vlastnictví. In DVOŘÁK, J. MALÝ, K. et al. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha : Wolters Kluwer, 2011, s. 526.

²² KADLECOVÁ, M.; SCHELLE, K.; VESELÁ, R.; VLČEK, E. *Dějiny soukromého práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, s. 57.

²³ KNAPP, V. *Velké právní systémy. Úvod do srovnávací právní vědy*. Praha : C. H.Beck, 1996, s. 156.

Představa o dělitelnosti vlastnictví je původem německá.²⁴ Podpory se jí dostalo v učení italských glosátorů, kteří stáli u zrodu dělení na *dominium directum* (též *Obereigentum*; nebo *dominium eminens*) a *dominium utile* (též *Nutzungseigentum*)²⁵. Glosátoři k myšlence děleného vlastnictví dospěli při rozebírání justiniánských textů týkajících se rozdílu vydržení věcí movitých (*usucapio*) a nemovitých (*longi temporis praescriptio*). Zatímco u věcí movitých získával oprávněný skutečné vlastnictví, tak u věcí nemovitých pouze právo vlastnictví analogické, které nebylo chráněno skutečnou vlastnickou žalobou (*actio directa*), ale pouze žalobou „obdobnou“ (*actio utilis*).²⁶ Nad tím vším bylo pak vlastnictví státu (*dominium eminens*).²⁷ Jeho labutí písní byly buržoazní revoluce, které v duchu *svobody* státní nadřazenost odstranily.²⁸

Původně bylo dělené vlastnictví chápáno jako součást vladařských prerogativ a soukromoprávního charakteru se mu dostává až v 17. století pod vlivem *usus modens pandectarum*.²⁹

2.2.1 Dělené vlastnictví v OZO

Saturník³⁰, navzdory výslovné úpravě v OZO (srov. § 357 an.), hovořil již ve čtyřicátých letech minulého století o děleném vlastnictví jako o mylné nauce. Důvod spatřoval v nedílnosti vlastnictví. Ostatně i jeho současníci, zejména Randa a Krčmář, zpochybňovali instituci děleného vlastnictví s odkazem na nevhodnost pojmu.³¹

²⁴ SEDLÁČEK, J. *Vlastnické právo*. Praha : V. Linhart, 1935, s. 51.

²⁵ RANDA, A. *Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém*. VII. vyd. Praha : Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1922, s. 4.

²⁶ HORÁK, O. Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století (k proměnám chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě). In *Sborník z konference Dny práva*, 2010. Dostupné z <http://dvp.sehnalek.cz/files/prispevky/08_promeny/Horak_Ondrej.pdf>.

²⁷ KNAPP, V. *Velké právní systémy. Úvod do srovnávací právní vědy*. Praha : C. H.Beck, 1996, s. 155.

²⁸ F. Rouček, In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Sv. II. Praha : V. Linhart, 1935. s. 216.

²⁹ KADLECOVÁ, M.; SCHELLE, K.; VESELÁ, R.; VLČEK, E. *Dějiny soukromého práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, s. 57.

³⁰ SATURNÍK, T. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha : vlastní náklad (v generální komisi spolku Všeohr), 1945, s. 44.

³¹ KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. Díl II. Práva věcná*. 3. dopl. vyd. Praha: Knihovna Sborníku věd právních a státních, 1946, s. 100 an.

Ustanovení § 357 OZO dělilo vlastnictví na *úplné (nedělené)* a *neúplné (dělené)*. Přičemž za dělené vlastnictví byly prohlášeny situace, kdy se právo na podstatu a užitky nepotkává v jedné, nýbrž ve dvou osobách. Žádná z nich tak nemá úplného vlastnictví. Za klíčové je vždy chápáno právo na podstatu. Takto oprávněný vlastník je považován za vrchního. Osoba, které svědčí užitky věci, je pak označována za pouhého užitkového vlastníka. V uherském právu (platném v době od roku 1918-1950 na Slovensku) bylo dělené vlastnictví známé pouze pro pozemky a muselo být konstruováno jako dočasné.³²

Zákoník označoval za případy děleného vlastnictví rodinné fideikomisy (zrušeny v roce 1924), léna (zrušeny již v roce 1869), právo z dědičného pachtu, právo dědičné činže, duchovní benefícia a právo k povrchu (*superficies*), které bylo upraveno nad rámec občanského zákoníku zvláštním zákonem. Zde však zákon výslovně uváděl (§ 5 ZoPS), že *stavební právo*, jak se původně nazývalo³³, nebylo vystavěno na principu děleného vlastnictví. Mělo mít charakter reálného břemene zatíženého pozemku. K dobovému nesouhlasu s touto proklamací viz výše.

Na druhou stranu kodex negativně vymezoval, že z pouhé pravidelné výplaty stálého nájemného (pachtovného) nelze usuzovat na rozdělení vlastnictví. Komentářová literatura³⁴ tak dovozovala, že reálná břemena a služebnosti nemají povahu děleného vlastnictví. Z ustanovení § 358 OZO³⁵ je možné dovodit, že výše uvedený výčet byl taxativní. Z hlediska vztahu mezi děleným a neděleným vlastnictvím platila vyvratitelná domněnka o nedílnosti vlastnictví (srov. § 360 věta druhá OZO).

³² F. Rouček a J. Nožička In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Sv. II.* Praha : V. Linhart, 1935. s. 21.

³³ Název sám se příliš neujal, vždyť již v roce 1924 navrhuje Rouček opustit tento název ve prospěch práva stavby, protože stavebním právem byl míněn souhrn veřejnoprávních právních norem v oblasti výstavby. Viz ROUČEK, F. *Revise občanského zákona. Záznamy z porad slovenské komise pro obor občanského práva v Bratislavě.* II. díl. Praha : 1924, Ministerstvo pro sjednocení zákonův a organizace správy, s. 13.

³⁴ F. Rouček, In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Sv. II.* Praha : V. Linhart, 1935. s. 218.

³⁵ Všeliké jiné druhy omezení zákonem nebo vůlí vlastníkovou neruší úplnost vlastnictví.

Odpor k instituci děleného vlastnictví byl typický pro stoupence historicko-právní školy³⁶, kteří považovali užitková oprávnění toliko za omezení vlastnického práva podobné např. věcným břemenům. Zejména Randa relativizoval dělené vlastnictví na pouhé „omezení“ neděleného vlastnictví pravého vlastníka, byť s širokými požívacími právy jiných osob. Rouček³⁷ proti této konstrukci nemá námitek, táže se však *cum grano salis*, proč oba oprávněné – vrchního i užitkového – označuje zákonodárce za vlastníky? Vyjdeme-li z interpretačního *předpokladu racionálního zákonodárce*,³⁸ pak užití stejného termínu pro údajně obsahově odlišené entity není samoučelné, ale má svůj vyšší smysl. Tomuto stanovisku konvenuje i síla ochrany, když vrchní vlastník je chráněn vlastnickou žalobou stejně jako užitkový vlastník, dokonce i proti vlastníku vrchnímu. Což osoba oprávněná z pouhého věcného práva k věci cizí nemá. Užitkový vlastník je navíc oprávněn věc také zatížit.³⁹ Randa vidí původ děleného vlastnictví v nepochopení, které mají na svědomí právě glosátoři, kteří měli údajně nevhodně přeložit některé římskoprávní prameny. Dělené vlastnictví tak chápe jen jako *omezené vlastnictví*.⁴⁰

Krčmář⁴¹ konstruktivně uzavírá diskuzi o přípustnosti či nepřípustnosti děleného vlastnictví s tím, že jde v zásadě hlavně o problém terminologický. Přičemž klíčovou roli hraje výklad vztahu vrchního a užitkového „vlastníka“. Za vlastníka *stricto sensu* tak chápe tu z obou oprávněných osob, které svědčí výše uvedené podstatné znaky

³⁶ Čelní představitel historicko-právní školy Savigny byl například silným odpůrcem bytového spoluvlastnictví. Přirovnával je k soše. U té také nemůže mít pravá paže jiného vlastníka než levá. Viz SAVIGNY, C. F. *Das Recht des Besitzes*. 6. Aufl. Gießen : Heyer, 1803, s 302. Obdobně i Svoboda s odkazem na Randu dovozuje, že držba pater, resp. místností není možná, tak jako není možné držet jednotlivé vrstvy lodi viz SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha : Lidové družstvo tiskařské, 1909. s. 21.

³⁷ F. Rouček, In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Sv. II. Praha : V. Linhart, 1935. s. 218.

³⁸ HOLLÄNDER, P. *Ústavněprávní argumentace, ohlédnutí po deseti letech Ústavního soudu*. Praha : Linde, 2003, s. 33.

³⁹ Zde je vhodné připomenout např. nepřevoditelnost osobních služebností.

⁴⁰ RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha : J. Ott, 1890, § 1, pozn. 25-30.

⁴¹ KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. Díl II. Práva věcná*. 3. dopl. vyd. Praha: Knihovna Sborníku věd právních a státních, 1946, s. 101.

vlastnictví.⁴² V případě práva stavby je tak dle Krčmáře vlastníkem ten, komu svědčí právo k pozemku. Superficiář je jen oprávněným z omezení, které vázne na pozemku. Právní poměry z děleného vlastnictví zrušila *pro futuro* Prosinčová ústava (státní zákon č. 142/1867 ř. z.) ve svém čl. 7, kde zákonodárce prohlásil veškeré vztahy z děleného vlastnictví za vykupitelné. Vykoupením tedy mohl vrchní vlastník nabýt úplného (neděleného) vlastnictví. Nešlo tedy o zrušení v pravém slova smyslu. K tomu došlo až účinností Středního kodexu.⁴³

Legislativní nechuť k dělenému vlastnictví byla vyslyšena i v judikatuře, kdy soud *nepřipustil převod vlastnického práva k jednotlivé místnosti v domě*, protože by se to neslučovalo se zákonným pojmem vlastnictví k pozemku a k stavbě na něm se nalézající (srov. Glasser Unger č. 1427).

Horák⁴⁴ zmiňuje, že určité renesance se dělenému vlastnictví dostalo i v právních řádech zemí socialistického bloku. Konečně oddělené vlastnictví pozemku a stavby, které zavedl Střední kodex, nastolil na dlouhá léta právní diskurz. Otázku výstavby na cizím pozemku na základě práva stavby držela i judikatura.⁴⁵ Nicméně postupem času spolu se zrušením práva stavby a přijetím institutu osobního užívání došlo k nabourání systému vlastnictví pozemků a staveb do podoby, která přetrvala do nedávna. Velké množství neoprávněných staveb v té době je toho důkazem.

2.2.2 Dělené spoluvlastnictví v OZO

Děleným vlastnictvím *sui generis* byly pak různé vztahy vyplývající ze spoluvlastnictví. Zákon jimi rozuměl případy, kdy nešlo o spoluvlastnictví s ideálními (*condominium pro indiviso*), ale reálnými podíly (*condominium pro diviso*). Zejména šlo o patrové vlastnictví.

⁴² KNAPP, V. *Velké právní systémy. Úvod do srovnávací právní vědy*. Praha : C. H.Beck, 1996, s. 156.

⁴³ HORÁK, O. Všeobecný občanský zákoník a proměny vlastnictví. In DVOŘÁK, J. MALÝ, K. et al. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha : Wolters Kluwer, 2011, s. 526.

⁴⁴ Ibidem.

⁴⁵ A. Thöndel připomíná zásadní rozhodnutí své doby R 155/1953: Jestliže byla na cizím pozemku postavena trvalá stavba bez toho, že by pro stavebníka bylo zřízeno právo stavby (existovalo do účinnosti ObčZ 1964. pozn. autora), nevzniká rozdílnost ve vlastnictví pozemku a stavby. Viz THÖNDEL, A. Vlastnické právo – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu. *Právo. Časopis pro právní teorii a praxi*. 2009, č. 3, s. 76.

Nepřesné znění § 361 OZO vedlo k různosti názorů na přípustnost reálného dělení budov v Rakousku, resp. později u nás. Patrové vlastnictví v minulosti nahrazovalo nájemní vztahy a spoluvlastnictví, které bylo vždy zdrojem svárů. V devatenáctém století došlo k postupnému rušení horizontálního vlastnictví pro jednotlivé rakouské země. V českých zemích se k tomu schylovalo v roce 1857 po rozhodnutí Vrchního zemského soudu v Praze, kde skončil jeden z případů děleného vlastnictví z Mladé Boleslavi. Výsledkem byl zákaz tzv. *Zerstückung* (tedy kouskování domů). Nakonec k zániku patrového vlastnictví došlo spolu s účinností zákona č. 50/1879 ř. z., o dělení budov podle materiálních podílů, který prohlásil v § 1 patrové vlastnictví (*Stockwerkeigentum, Geschosseigentum, Gelasseigentum, event. Etageneigentum*⁴⁶) za nepřipustné. Rozpornost názorů pro praxi tím zmizela. Nikterak však výskyt případů patrového vlastnictví. Ta sice nemohla nově vznikat, ale stávající nebyla zrušena a přežila v různých podobách až do současnosti.⁴⁷

Pikantní je v této souvislosti zjištění, ke kterému došel Rouček jako člen rekodifikační komise v roce 1924, kdy se z textu osnovy občanského zákoníku vytratila zápověď, že právo stavby nesmí vzniknout k jednotlivým patřům. Zdůvodňováno to bylo jako *superfluum*, právě s odkazem na zákon z roku 1879. Problém byl však jinde. Pro Slovensko a Podkarpatskou Rus zákon z roku 1879 neplatil. Tudíž při absenci výslovného zákazu by na Slovensku mohla vzniknout paradoxní situace, která by v západní části země nebyla možná.⁴⁸

Důvody pro vznik patrového vlastnictví hledají právní historici především v tíživé ekonomické situaci (je doložený případ spolkové země Bádensko-Württembersko, kde počet případů patrového vlastnictví narostl po třicetileté válce). Další důvody mohou být i geografické (vyšší počet výskytů horizontálního vlastnictví na jihu než

⁴⁶ NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, no. 1., p. 29.

⁴⁷ Patrové vlastnictví několika domů v Ivančicích, event. v Pelhřimově. Cit. dle ELIÁŠ, K. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7, s. 234.

⁴⁸ ROUČEK, F. *Revise občanského zákona. Záznamy z porad slovenské komise pro obor občanského práv v Bratislavě. II. díl.* Praha : 1924, Ministerstvo pro sjednocení zákonův a organizace správy, s. 13.

na severu Německa).⁴⁹ Faktem zůstává, že pro středověké právo neznamenovalo patrové vlastnictví anomálii, protože až do 19. století se stíraly rozdíly mezi součástí a příslušenstvím věci.⁵⁰ Ostatně budovy byly ve středověku obvykle zpracovány ze dřeva a mohly mít v době platnosti zásady „*Was die Fackel verzehrt, ist Fahrnis*“⁵¹ povahu movité věci.

Jakkoliv otázka přípustnosti patrového vlastnictví byla účinností zákona o dělení budov vyřešena, některá specifika tehdejší koncepce věcných práv vyvolávají otázky dodnes.⁵²

Reálné dělení domů bylo známé např. v židovských ghettech⁵³, kdy jej tehdejší talmudské právo připouštělo.⁵⁴ Spočívá v tom, že jsou zde jednak reálné podíly (např. jednotlivý byt nebo místnost⁵⁵) a ideální podíly (pozemek, společné části domu). Leitmotivem přípustnosti reálného dělení nemovitostí zde byla snaha zabránit volné obchodní činnosti Židů v obvodu celého města. Omezené stavební plochy, které jim byly vykázané, vedly k reálnému dělení z nutnosti.⁵⁶ Na druhou stranu to neplatí absolutně. Vždyť v Salzburgu bylo patrové vlastnictví velmi časté a více než 5% domů zelo prázdnotou.⁵⁷ Vedle patrového vlastnictví znalo tehdejší právo i právo ke

⁴⁹ SCHUSTEROVÁ, M. „Streithäuser“ aneb malé poohlédnutí za patrovým vlastnictvím. In VOJÁČEK, L., TAUCHEN, J. (eds). *I. česko-slovenské setkání doktorských studentů a postdoktorandů oboru právní historie a římského práva (Sborník z konference)*. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 252.

⁵⁰ HORÁK, O. Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*, 2014, č. 6, s. 192.

⁵¹ Vše co může shořet, je movitou věcí. Cit. dle KOCHER, G. *Privatrechts Entwicklung und Rechts Wissenschaft in Österreich*. 2. Auf. Wien : Böhlau, 1997. s. 107.

⁵² Srov. PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno : Sokrates, 2013, s. 21 an.

⁵³ Včetně toho pražského. Srov. např. SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha : Lidové družstvo tiskařské, 1909. Připouští vlastnické právo k částem budovy (patrům, místnostem i bytům) , které zůstává i nadále v platnosti. Obdobně i ŠVAMBERG, G., ANDRES, B. *Základy občanského práva*. Praha : Palásek a Kraus, 1946. s. 57.

⁵⁴ F. Rouček, In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Sv. II*. Praha : V. Linhart, 1935. s. 223.

⁵⁵ Také obchodní místnosti, dílny, aj.

⁵⁶ ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonnost*, 1966, č. 1., s. 15.

⁵⁷ KOHL, G. *Stocwerkseigentum. Geschichte, Theorie und Praxis der materiellen Gebäudeteilung unter besonderer Berücksichtigung von Rechtstatsachen aus Österreich*. Berlin : Duncker & Humblot, 2007, s. 268.

sklepům (*Kellerrechte*), jakožto druhou významnější množinu vztahů děleného spoluvlastnictví.

Reálné dělení domů neodporovalo předpisům o *inaedifikaci*.⁵⁸ Nemohlo být sporu, že dům tvoří s pozemkem jedinou věc. Vlastnictví se tak rozpadá do dvou jednotek. Dílčí jednotky, kterou představuje např. byt v činžovním domě a jednotky globální, která je tvořena všemi dílčími jednotkami. Pozemek je pak v neděleném vlastnictví vlastníků dílčích jednotek. Reálné oddělené části domu se dokonce v Čechách (nikoliv na Moravě a ve Slezsku) zapisovaly jako samostatná knihovní tělesa zapisovaná do samostatné vložky. Spoluvlastník směl se svým reálným podílem volně právně disponovat jako se samostatnou věcí. Jakkoliv zákon později patrové vlastnictví zakázal, sociálně-politický aspekt byl natolik silný, že bytové spoluvlastnictví bylo později přijato i v době socialistického Československa, resp. znovu v podobě zákona o vlastnictví bytů v době porevoluční. Neodpustím si citaci díla Emila Svobody⁵⁹, který v reálném dělení domů viděl vizi, na kterou by měl zákonodárce vsadit, a zdůraznil tak výhody děleného spoluvlastnictví: „...v právní úpravě instituce reálného dělení budov spatřuji rozluštění jisté, a to velmi důležité, stránky bytové otázky velkoměstské. Snad není daleko doba, kdy bude i o tomto problému uvažováno, kdy se dojde k uznání jeho světlých stránek, spočívajících v zejména v sociálním významu možnosti, aby širším vrstvám byl zjednáán přístup k sebe skrovnější míře městského majetku nemovitého...“

Výše zmiňované patrové vlastnictví, které se vyvinulo cestou obyčejje, však nekrylo jeden ryzí typ nemovité věci. Vlastníku tak mohlo náležet patro, jednotlivá místnost v patře či pouze její část. Schusterová⁶⁰ zmiňuje absurdní případ z 19. století z Haliče, kdy byla jedna místnost rozdělena pomocí kříd a šnůr na 48 dílů.⁶¹ Není nezajímavé,

⁵⁸ Vstavění – originární nabývací titul (přírůstek nemovité věci).

⁵⁹ SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha : Lidové družstvo tiskařské a vydavatelské, 1909. s. 102.

⁶⁰ Schusterová, M. „Streithäuser“ aneb malé poohlédnutí za patrovým vlastnictvím. In VOJÁČEK, L., TAUCHEN, J. (eds). *I. česko-slovenské setkání doktorských studentů a postdoktorandů oboru právní historie a římského práva (Sborník z konference)*. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 249. cit dle KASERER, J. *Das Gesetz vom 30. März 1879 betreffend die Theilung von Gebäuden nach materiellen Antheilen mit Materialien*. Wien : Alfred Hölder, 1879, s. 11.

⁶¹ Přecházení mezi jednotlivými partajemi bylo doprovázeno pantomimickým zaklepáním při přeshlapování čáry, která dělila jednotlivé „byty“.

že např. ve Švýcarsku existuje patrové vlastnictví dosud (srov. § 712a ZGB). Zatímco např. Portugalci hovoří o horizontálním vlastnictví (srov. č. 1414 Código Civil).

Zbývá dodat, že právně oddělit bylo možno i sklepy zřízené pod cizím pozemkem na základě dekretu dvorské kanceláře z roku 1832. Tato praxe byla později převzata i nově vzniklým Československem.

2.3 Ještě k terminologii

Znovuzavedení superficiální zásady a práva stavby do českého právního pořádku pochopitelně nepředznamenává návrat lenních vztahů. Nicméně nelze pominout, že je zde nabourána nedílnost (výhradnost; úplnost; neomezenost) vlastnictví, která bývá tradičně vnímána jako fundament vlastnického práva.⁶² Přičteme-li k tomu změnu v pojetí věci v právním smyslu, je zřejmé, že na problém narazíme znovu. Skutečností tak zůstává, že právo k povrchu má jiného vlastníka než to k pozemku. Právo stavby je konstruováno jako věcné právo k věci cizí. Je zřejmé, že někam ho zákonodárce v rámci systematiky umístit musel a vytvářet „zvláštní“ kategorii pro toto specifické věcné právo nemá smysl, bez ohledu na skutečnost, že jde o institut na pomezí dvou kategorií.⁶³ Navíc by to nabouralo homogenost předpisu a mohlo vést k dalšímu drobení systematiky. Faktem však zůstává, že nejde o typické *iura in re aliena*.

Používám-li dále v textu termínu dělené vlastnictví, mám jím ve shodě s Ondřejem Horákem⁶⁴ na mysli zkratku, která se uplatňuje jako *myšlenková abstrakce pro poměry, kdy je vlastník dlouhodobě omezen velice širokým věcným právem jiného, které je dědičné a zcizitelné*. Horák⁶⁵ v této souvislosti hovoří o třech přístupech

⁶² SOMMER, O. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II.* 2. vyd. Praha : Věšrd, 1946. s. 190.; RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha : Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. s. 4.

⁶³ Specifičnosti práva stavby jsou si dobře vědomi Poláci. Jejich právní doktrína dlouho diskutovala charakter práva stavby, přičemž řadí právo stavby mezi právě věcná. Nicméně jde o institut na pomezí vlastnického práva a práv k věci cizí. Srov. např. S. RUDNICKI, G. RUDNICKI. *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*. 10. vyd. Warszawa : LexisNexis, 2011, s. 442.

⁶⁴ HORÁK, O. Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století (k proměnám chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě). In *Sborník z konference Dny práva*, 2010. Dostupné z <http://dvp.sehnalek.cz/files/prispevky/08_promeny/Horak_Ondrej.pdf>.

⁶⁵ Ibidem.

k dělenému vlastnictví v právní vědě: *a)* neexistuje vůbec, *b)* je omezeno pouze na éru feudalizmu, *c)* jde o obecný termín bez vztahu ke konkrétní společenské situaci.

Mé pojetí děleného vlastnictví lze tedy subsumovat pod kategorii uvedenou na posledním místě. Vždyť už Svoboda k pojmu děleného vlastnictví zmiňuje: *Ukázalo se, že zásada děleného vlastnictví jest podnes potřebnou v životě právním, ač nikoliv v té míře, jak tomu bylo za vlády feudálních řádů.*⁶⁶ Na druhou stranu ztotožňovat vztah mezi vlastníkem stavby a vlastníkem práva stavby na pouhé široké oprávnění z titulu *iura in re aliena* by bylo velkým zjednodušením. V této souvislosti nelze opomenout silný sociálně-ideologický charakter, který právo stavby původně mělo, resp. politické důsledky znovuzavedení obou institutů do právního řádu zemí, které dosud podobnou úpravu neznaly.

Současná hospodářská realita vede k tomu, že se rozpadají tradiční dogmata, na kterých doposud stál právní řád. Někdy je to krok správným směrem, jindy ne. Na druhou stranu začíná být varující, když se z fundamentálních principů stává postupem času trhací kalendář. Tomuto jevu je vhodné se vyhnout, protože je to právě nikoliv slepé dodržování základních principů, které zajišťuje stabilitu a právní jistotu. Budiž nám negativním příkladem situace v současném Rakousku, kde ze z někdejšího kogentního principu *superficies solo cedit* stalo dispozitivní pravidlo. Zejména judikatura vedla k zachování tohoto principu jen ve formální rovině a nastolila znovu dělené vlastnictví.⁶⁷

⁶⁶ SVOBODA, E. Nabyvání věčných práv k nemovitostem a stavbám nezapsaným do knihy pozemkové. In *Výbor z prací z práva občanského a z právní filosofie*. Praha : Melantrich, 1939, s. 92.

⁶⁷ Kletečka, A. Sousedské právo a právo stavby podle návrhu občanského zákoníku – analýza na základě rakouských zkušeností In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 258.

3 VĚC V PRÁVNÍM SMYSLU A SMLUVNÍ NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

3.1 Věc – pojem práva⁶⁸

Pro pochopení práva stavby je nezbytné vyjít z jeho právní povahy coby *nehmotné nemovité věci v právním smyslu*. Jakkoliv – viděno optikou občanského zákoníku z roku 1964 – by výše uvedené postrádalo smysl, nyní musíme akceptovat jiné pojetí věci a s tím spojené možnosti, které soukromé právo dává novým figurám, jež si hledají své místo v právní praxi. Nakonec matení právních pojmů není vlastní jen sdělovacím prostředkům, ale občas se s ním setkáváme i v právní praxi.⁶⁹

3.2 Věc v právním smyslu

Na rozdíl od běžného (laického) chápání věci (*res commercii*) vykazuje právo určité odlišnosti. Předně musí být určitá hodnota za věc právním řádem prohlášena (*res iuris*). Je zřejmé, že pojem věci v právním smyslu není zcela totožný s pojmem věci ve smyslu fyzickém.⁷⁰ Věci jsou předměty vnějšího světa, které jsou prostorově vymežitelné a smysly vnímatelné. Dále musí být ovladatelné a v době posuzování ocenitelné v penězích (*res in commercio*).⁷¹ Termín věc (*res*) pochází již z dob římského práva. Nicméně samotné členění na věci hmotné (těž tělesné) a nehmotné (netělesné) přejali Římané pravděpodobně od Řeků.⁷² Ve zlomcích Gaiovy učebnice

⁶⁸ Upraveno dle P. Petr In KŘIVÁČKOVÁ, J.; HAMULÁKOVÁ, K., TINTĚRA, T. *K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu*. Praha : C. H. Beck, 2015. s.189-203.

⁶⁹ J. Mikeš cituje publikované rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterém se praví: „Nejsou-li předmětem nájmu pouze nebytové prostory, ale též nemovitost s pozemkem, pak je třeba sjednaný nájem podřadit režimu občanského zákoníku.“ Rozhodnutí NS ČR 20 Cdo 2685/99. Srov. MIKEŠ, J. Několik slov o právu stavby. *Stavební právo – bulletin*. 2010, č. 1, s. 46. Zde je však zapotřebí doplnit, že v databázi rozhodnutí NS ČR (salvia.kraken.cz), je však v odůvodnění uveden termín správný.

⁷⁰ V. Knapp in KNAPP, V.; PLANK, K. a kol. *Učebnice československého občanského práva. Sv. I.* Praha : Orbis, 1965. s. 148.

⁷¹ STUNA, S.; ŠVESTKA, J. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2011, č. 10. s. 368.

⁷² SOMMER, O. *Učebnice soukromého práva římského*. II.díl. Praha : Věšhrd, 1946. s. 179-180.

lze vyčíst, že tělesnými věcmi jsou ty, jichž je možné se dotknout.⁷³ Netělesné pak ty, kterých se dotknout nelze.⁷⁴

Přesnějšiho právně-teoretického výkladu se nám dostává v tradiční prvorepublikové jurisprudenci vztahující se k římskému právu. Boháček⁷⁵ akcentuje, že ačkoliv široké pojetí věci v éře římského práva odpovídalo rozsahem předmětu majetkového práva, přesto z něj vyplývá vazba vlastnického práva toliko na věci hmotné.

3.3 Socialistické Československo a pojetí věci

Občanský zákoník z roku 1964 pojem věci nikde nevysvětloval. Eliáš⁷⁶ připomíná zdůvodnění předrevoluční učebnice občanského práva z roku 1965, proč není pojem věci v platném právu definován: „*Definici věci občanský zákoník neobsahuje, neboť věc je přírodní fakt, který nepřísluší právu definovat.*“⁷⁷

Většina pramenů se shoduje v tom, že v dosahu českého práva byla věcí v právním smyslu toliko věc hmotná (*res corporales*).

Bývalo zpravidla⁷⁸ odkazováno na definici – již zrušeného – zákoníku mezinárodního obchodu, který definuje věc ve svém § 13, takto: „*Předmětem právního vztahu mohou být věci, práva, nebo jiné hospodářské hodnoty; věcmi jsou hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí.*“ Dobový komentář⁷⁹ k zákoníku, který byl na svou dobu poměrně kvalitní, uvádí, že jako kritérium pro uznání věci právním řádem není užita jejich ovladatelnost. Tento fakt je totiž imanentní pojmu užitečnost. Dále operuje s pojmem „jiné hospodářské hodnoty“ (např. know-how, technické a výrobní poznatky apod.). Těmi měl nepochybně na mysli ty hodnoty, které nelze subsumovat pod právní pojem věci či práva. Zajímavé je i ustanovení

⁷³ *Res corporales, quae sua natura tangi possunt.*

⁷⁴ GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. s.78. Mezi netělesné věci řadí např. *ususfructus*.

⁷⁵ BOHÁČEK, M. *Nástin přednášek o soukromém právu římském. Úvod – práva věcná.* Praha : nákladem vlastním, 1945. s. 58.

⁷⁶ ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 119.

⁷⁷ KRATOCHVÍL, Z. a kol. *Nové občanské právo.* Praha : Orbis, 1965, s. 186.

⁷⁸ Příkladně ELIÁŠ, K. Věc. Pozitivistická studie. *Právník*, 1992, č. 8, s. 697.; J. Hurdík in FIALA, J. a kol. *Lexikon občanského práva.* 2. vyd. Ostrava : Sagit, 2001. s. 368.

⁷⁹ KOPÁČ, L. *Zákoník mezinárodního obchodu. Komentář.* Praha : Panorama, 1984. s. 38.

následujícího odstavce citovaného paragrafu. V tom se věci v právním smyslu prohlašují za *zboží*, je-li zároveň převáděno vlastnické právo. Smysl této úpravy měl zjednodušit nakládání s ideově pokrouceným československým právem v mezinárodních vztazích.

Argumentace více než dvacet let zrušeným předpisem povyšuje zvyk nad zákon,⁸⁰ a navíc není příliš přesvědčivá.⁸¹ Shrnuto a podtrženo, lze se spolehlivě odkázat jen na shodu většiny autorů na tom, že tradiční pojetí věci v českém právu má na mysli právě věc hmotnou. Kromě výše uvedeného odkazu na zákoník mezinárodního obchodu lze nalézt i další střípky v české právní minulosti. Především jde o střední občanský zákoník z padesátých let, který na rozdíl od OZO (viz dále) stanovil *expressis verbis*, že věci jsou pouze ovladatelné *hmotné* předměty a přírodní síly, které slouží lidské potřebě.⁸²

Donedávna platná právní úprava vycházela ze triality⁸³ objektů: *věcí, práv a jiných majetkových hodnot*.

3.4 Teoretické pojetí věci

3.4.1 Restriktivní pojetí

V evropském právním prostoru lze nalézt dvojí vymezení věci v právním smyslu. Na jedné straně extenzivní pojetí reprezentované rakouským, francouzským a konečně i českým právem, na druhé pak restriktivní pojetí, které je zřejmé z německého a polského kodexu.

Podobně úzké vymezení věci obsahuje i polské právo. Konkrétně § 45 Kodeksu cywilnego⁸⁴ (dále jen KC) uvádí tzv. *przedmioty materialne*⁸⁵, čemuž koresponduje

⁸⁰ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97.

⁸¹ Shodně např. SELUCKÁ, M. Res iuris a instrumentum v rámci OZ a návrhu OZ. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2007, č. 4, s. 296.

⁸² Srov. § 23 zákona č. 141/1950 Sb.

⁸³ K. Eliáš in ELIÁŠ, K. et al. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. díl*. Praha : Linde, 2008, s. 472.; K. Eliáš pravděpodobně přehodnotil svůj dřívější závěr o čtyřech kategoriích (viz ELIÁŠ, K. Věc. Pozitivistická studie. *Právník*, 1992, č. 8, s. 698.), kde kromě výše uvedených řadí jako čtvrtou – samostatnou – kategorii byty, coby předměty sui generis.

⁸⁴ Polský občanský zákoník; Dz. U. Nr 16, z r. 1964.

⁸⁵ *Rzeczami w rozumieniu niniejszego kodeksu są tylko przedmioty materialne*.

český výraz věci hmotné (*res corporales*). Polská doktrína⁸⁶ pak vymezuje věci *jako hmotné části přírody v původním nebo zpracovaném stavu, které jsou dostatečně extrahované (přirozeně nebo uměle), aby s nimi mohlo být v právních vztazích nakládáno samostatně*. Poláci chápou tuto definici jako „nesmrtelnou“. Toto restriktivní pojetí neuznává některé hmotné předměty (např. ložiska minerálů⁸⁷, resp. povrchové vody) za věci v právním smyslu, se kterými nemůže být samostatně nakládáno (*dobro samoistne*).⁸⁸ Označují je „pouze“ jako předměty právních vztahů. Bez ohledu na skutečnost, že zvláštní zákony hovoří o „vlastnictví ložiska“⁸⁹ nebo „vlastnictví vod“⁹⁰.

Dalším reprezentantem restriktivního pojetí je německé občanské právo. Ustanovení § 90 BGB jednoznačně přímo v textu kodexu stanoví, že věcmi v právním smyslu má na mysli jen ty tělesné. Rozlišování je důsledné a jde dále. Má návaznost na široké pojetí kupní smlouvy (§ 433 BGB), resp. ustanovení o prodeji práva (§ 437 BGB).⁹¹

3.4.2 Extenzivní pojetí

Naproti tomu širší vymezení věci v právním smyslu obsahuje právo rakouské.⁹² Ustanovení § 285 OZO⁹³ o věci normuje takto: *věcí je vše, co je rozdílné od osoby a*

⁸⁶ WASILKOWSKI, J. *Zarys prawa rzeczowego*. Warszawa : PWN, 1963. s. 8-9.

⁸⁷ Ložiska nerostů by podle přirozené povahy věcí měly náležet vlastníkovu pozemku, ale už od středověku se vyvinul názor, že některé nerosty vlastníkům nenáleží (tzv. horní regál), viz Randa, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha : Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. s. 112-113.

⁸⁸ Samostatný statek srov. E.Gniewek in GNIEWEEK, E. et al. *Kodeks cywilny. Komentarz*. 4. vyd. Warszawa : C.H.Beck, 2011. s. 111.

⁸⁹ *Prawo geologiczne i górnizce*, Dz. U. Nr. 228, z r. 2005 – obdoba našeho horního zákona.

⁹⁰ *Prawo wodne*, Dz. U. Nr. 239, z r. 2005 – obdoba našeho vodního zákona.

⁹¹ PELIKÁNOVÁ, I. Úvaha o věcech v právním smyslu. *Právní praxe v podnikání*, 1995, č.11, s. 5.

⁹² Dualismus práva na území Rakousko-Uherské monarchie umožňoval, že na Slovensku byla situace opačná, tzn. že věc byla chápána pouze jako hmotný předmět. Právo, jakkoliv je předmětem majetkovým, nebylo chápáno jako věc nehmotná, viz ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Sv. II*. Praha : V. Linhart, 1935. s. 8.

⁹³ *Alles, was von der Person unterschieden ist, und zum Gebrauche der Menschen dient, wird im rechtlichen Sinne eine Sache genannt*.

co slouží potřebě lidí.⁹⁴ Z uvedeného vyplývají pojmové znaky věci:⁹⁵ 1. odlišnost od osoby, 2. hospodářská užitečnost⁹⁶ a 3. samostatná existence⁹⁷. Za věc v právním smyslu tak rakouský zákonodárce označuje i pohledávky, resp. jiné majetkové hodnoty (know-how, ochranné známky, cenné papíry apod.). Ty jsou považovány za věci movité. Za věci nemovité jsou považovány nejen pozemky a budovy, ale i např. právo stavby (*Baurecht*)⁹⁸. Částí nemovité věci jsou také práva, která jsou spojena s držbou nebo vlastnictvím nemovité věci.⁹⁹ Přes uvedenou pozitivně právní úpravu prvorepubliková doktrína inklinovala k hmotnému pojetí věci.¹⁰⁰ Důvody lze spatřovat i v „nedotažení“ jednoznačné deklarace (viz výše) v celém textu předpisu, což legitimizuje zákonodárcovu interpretaci zúžit.¹⁰¹

Obdobně lze uzavřít i v souvislosti s francouzským Code civil z roku 1804. Jak uvádí Pelikánová,¹⁰² je situace v Code civil složitější (nejasnost definice; jazyková složitost), nicméně lze konstatovat, že i francouzské pojetí je širší. To lze vyčíst spíše z právní vědy než ze samotného kodexu, neboť ani ten věc nedefinuje.

Kratičkým nahlédnutím do systému *common law* zjišťujeme, že vymezení věci odpovídá *předmětu nadvlády či vlastnictví, odlišitelným od osob*.¹⁰³ Což evokuje spíše širší pojetí věci.

⁹⁴ Překlad dle KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*. IV. vyd. Praha : Knihovna sborníku věd právních a státních, 1946. s. 174.

⁹⁵ Musí tedy splňovat objektivní teleologické hledisko, viz SELUCKÁ, M. Res iuris a instrumentum v rámci OZ a návrhu OZ. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2007, č. 4, s. 297.

⁹⁶ Užitečnost se posuzuje podle obvyklého hospodářského účelu nikoli podle marginálních případů, viz ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*, 2007, č. 4, s. 104.

⁹⁷ F. Bydlinski in RUMMEL, P. et al. *Kommentar zum Allgemeinem bürgerlichen Gesetzbuch in zwei Bänden*. 3. neub. Auf. Wien : Manz Verlag, 2002, s. 440an.

⁹⁸ Srov. § 6 Baurechtgesetz.

⁹⁹ Srov. § 1 Wohnungseigentum Gesetz (rakouský zákon o vlastnictví bytů).

¹⁰⁰ Pod silným Randovým vlivem srov. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha : Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. s. 10. (Reprint Aspi). Obdobně se vyjadřuje i J. Krčmář srov. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II. Práva věcná*. III. vyd. Praha : Sborník věd právních a státních, 1946. s. 95.

¹⁰¹ PELIKÁNOVÁ, I. Úvaha o věcech v právním smyslu. *Právní praxe v podnikání*, 1995, č. 11, s. 5.

¹⁰² Tamtéž s. 3.

¹⁰³ (Gayer vs. Whelan) citováno dle SELUCKÁ, M. Res iuris a instrumentum v rámci OZ a návrhu OZ. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2007, č. 4, s. 298.

Shora uvedené „rakouské“ pojetí věci nakonec převážilo i u nás ve znění nového občanského zákoníku, a to i přes některé věcné námitky odborné veřejnosti¹⁰⁴. Občanský zákoník přejímá dikci OZO, kde v § 489 konstatuje, že *věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*.¹⁰⁵ Dále (sc. pro oblast věcných práv)¹⁰⁶ v § 979 upravuje užití věcněprávní partie kodexu na nehmotné věci s tím, že na ně bude užita jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného.

Širší pojetí věci představuje např. pro oblast vlastnictví bytů či právo stavby znatelný posun. Srovnáme-li nové pojetí jednotky¹⁰⁷, které navazuje na pojetí věci, není se čemu divit. Na druhou stranu jsem si vědom, že odborné veřejnosti bude déle trvat akceptace pojetí i nehmotných věcí a práv coby věcí v právním smyslu.¹⁰⁸

Faktem je, že mé původní sympatie k širšímu pojetí věci vystřídala skepse. Nevrátíme se zpět v čase? Nebude se opakovat situace, která zde byla v době účinnosti OZO, kdy prvorepubliková doktrína - navzdory výslovnému znění zákona - považovala za věci pouze hmotné předměty?¹⁰⁹ Nemůže se stát, že pouze hmotné věci budou chápány jako věci *stricto sensu*, zatímco práva budou nadále považována „jen“ za věc *lato sensu*? Mělo tedy smysl opustit „zakoreněné“ pojetí věci ve smyslu práva a tím pádem oslabit právní jistotu?

Přestože se jedná skutečně jen o změnu terminologie pro zefektivnění práce s normativním textem, má zásadní dopady na práva a povinnosti subjektů. Bez ohledu

¹⁰⁴ SPÁČIL, J. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2., s. 66. Event. MAREK, K.; FIALA, J.; STAVINHOVÁ, J.; DÁVID, R.; HANDLAR, J.; LAVICKÝ, P.; SELUCKÁ, M.; FIALA, R.; SPÁČIL, J.; VOJTEK, P. Přípomínky k návrhu občanského zákoníku. *Právní zpravodaj*, Praha, C.H. Beck. 2008, č.12., s. 22.

¹⁰⁵ Sluší se připomenout, že živé zvíře není věcí v právním smyslu (§ 494 ObčZ). Podobně platí i o lidském těle, resp. jeho částech (srov. § 493 ObčZ). Tato problematika však není předmětem studia této knihy, proto se jí dále nevěnuji.

¹⁰⁶ TÉGL, P. Nad novým kodexem soukromého práva. *Obchodní právo*, 2012, č. 3, s. 84.

¹⁰⁷ Jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Zároveň je jednotka výslovně prohlášena za nemovitost.

¹⁰⁸ Jako příklad uvádím administrativní rozhodnutí Bohuslav A 1169/22, které se - viděno dosavadní optikou - zdá nesmyslné: Právo várečné, které je podle stanov právovárečného měšťanstva spojeno s držbou domu, je nemovitostí (...). K problematice srov. např.: dále ELIÁŠ, K. Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku (také o abstrakci v juristickém myšlení). *Právní rozhledy*, 2011, č. 10, s. 410-412.

¹⁰⁹ V podrobnostech srov. vyčerpávající výklad v článku STUNA, S.; ŠVESTKA, J. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2011, č. 10. s. 366-369.

na fakt, že zákon označí právo za věc, nezmění to jeho metafyzickou povahu a nebude možné si na něj sáhnout.

Jakkoliv výše uvedené otázky nechávám záměrně řečnický bez odpovědi, domnívám se, že citované dvojí pojetí věci hrozí. To může mít dopad zejména do oblasti držby¹¹⁰, následného vydržení, ale i jiných oblastí věcných práv. Pak je však otázkou, zda takto zásadní koncepční změna měla smysl.

3.5 Smluvní nabývání vlastnického práva

Právo stavby je nemovitou věcí. Jeho součástí je stavba. Tvrzení, jehož stravitelnost pro žaludky českých právníků se bude zlepšovat v čase. Jde však pouze o kosmetickou záležitost. Je za ní schována efektivita práva, která zajišťuje užitím vhodných právních termínů shodné nakládání s právními statky, které jsou fakticky zcela odlišné. Není úkolem práva soudit, zda jsou věci estetické či rentabilní. Od toho jsou tady jiné vědní obory. Právo má pouze zajistit systém, v rámci kterého jsou stejné věci v právním smyslu traktovány shodně, při zajištění vysoké míry právní jistoty. To se týká zejména otázky nabytí vlastnického práva.

3.5.1 Právní důvod a právní způsob nabytí

Omezíme-li se na smluvní nabývání vlastnického práva, pak je vhodné připomenout učení o *titulu a modu acquirendi*. Toto klasické právní dogma o dvoufázovosti nabývání vlastnického práva, které mělo být přítomno již v římském právu¹¹¹, ovlivňuje způsob jeho nabytí ve většině¹¹² států kontinentální Evropy, včetně historické tradice českých zemí.¹¹³ Přesto lze konstatovat, že vedle výše zmíněného

¹¹⁰ Srov. trefnou kritiku soudce Nejvyššího soudu J. Spáčila, viz SPÁČIL, J. Držba. *Právní rozhledy*, 2011, č. 13, (zejm.) s. 481.

¹¹¹ Nutno podotknout, že jednota v tomto názoru nepadá např. REBRO, K. *Rímské právo*. Bratislava : Obzor, 1980, s. 148 tak tvrdí, naopak jiní autoři tuto tezi odmítají např. ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou právní úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 659.

¹¹² Nauku o titulu a modu, resp. konstrukci o dvoufázovém způsobu nabývání vlastnického práva smlouvou, přijala většina velkých kodifikací např. rakouský či švýcarský občanský zákoník. Výjimku představuje francouzský Code civil (resp. země, které úpravu převzaly (Portugalsko, Itálie či Belgie)), podle něhož má smlouva jak obligační, tak translační účinky. Srov. KNAPP, V. O převodu vlastnictví smlouvou. *Ad Notam*, 1995, č. 3., s. 49.

¹¹³ RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha : Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. s. 167-168.

principu *kauzální souvislosti* lze zaznamenat i tzv. *princip abstrakce*, který je typický pro německé právo (viz dále).

Jde-li o převod (*translatio*) vlastnického práva k *movité* věci, pak smlouva (darovací, kupní, směnná či jiná) představuje právní *důvod* nabytí vlastnictví (*iustus titulus acquirendi dominii* (*event. iusta causa acquirendi dominii*)) a předání věci či jiná skutečnost pak právní *způsob* nabytí vlastnictví (*modus acquirendi dominii*). Zrušený občanský zákoník zakotvil toto pravidlo pro movité věci v podobě dispozitivního ustanovení § 133 odst. 1 ObčZ 1964.

Šlo-li o převod vlastnického práva v případě *nemovitých* věcí, bylo nezbytné odpovědět si na otázku, zda se jedná o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, či nikoliv. V prvním případě představovala *právní důvod* smlouva, *právní způsob* pak *intabulace* do katastru. Ve druhém měla smlouva konsenzuální účinky. Dlužno podotknout, že způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem, upravené v § 133 odst. 2 a 3 ObčZ 1964, měly kogentní povahu.

Nauka o *titulu* a *modu* chápe smlouvu jako vzdálený důvod nabytí (*causa remota*). Tradici, resp. intabulaci, pak jako bezprostřední důvod nabytí (*causa proxima*).¹¹⁴ Eliáš¹¹⁵ přiléhavě konstatuje, že při převodu se stává nabyvatelovo vlastnictví *možné* (*ius ad rem*), je-li zde *titul*, a *skutečné* (*ius in rem*), dovrší-li se převod *modem*. Původ nauky je pravděpodobně spojen s teorií, která byla známa v nauce obecného práva v době, kdy bylo redigováno ABGB, a souvisí s tzv. scholastickou distinkcí.¹¹⁶ Starší literatura¹¹⁷ označovala vlastníka, kterému svědčí nabývací titul, jako vlastníka *naturálního* (*sc. přirozeného*). Byl-li převod dovršen *modem* v podobě zápisu do pozemkových knih, pak se nazýval vlastníkem *knihovním* (*sc. úplným*). Naturálním vlastníkem s plným rozsahem práv se subjekt stával zpravidla originárními nabývacími tituly (tj. vydržením, okupací, expropriací apod.). U derivativních důvodů

¹¹⁴ Srov. KNAPP, V. O převodu vlastnictví smlouvou. *Ad Notam*, 1995, č. 3., s. 49. Obdobně již středověké učení o kauze u smluvních obligací. V podrobnostech URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vyd. Praha : C.H.Beck, 2001. s. 42-43.

¹¹⁵ ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou právní úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 659.

¹¹⁶ KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II. Práva věcná*. III. vyd. Praha : Sborník věd právních a státních, 1946. s. 5.

¹¹⁷ ŠVAMBERG, G.; ANDRES, B. *Základy občanského práva*. Praha : Palásek a Kraus, 1946. s. 66.

tomu tak mohlo být snad jen u univerzálního sukcesora¹¹⁸, což však byla i v této době sporná otázka.¹¹⁹

3.5.2 Princip abstrakce

S dogmatem je spojena i otázka obligačních a věcněprávních účinků smluv. *Titulem* jsou založeny obligační účinky smlouvy. Dlužník je povinen převést vlastnické právo na věřitele. Jde-li o věci nemovité, není stanovena doba, ve které by musel být podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.¹²⁰ Až *modem*, tj. intabulací, je převod dovršen.¹²¹ *Titul* i *modus* musejí být naplněny kumulativně, jen tak mohou nastat právní účinky převodu. Obě skutečnosti jsou na sobě závislé.¹²² To neplatí, je-li uplatňován výše zmíněný princip abstrakce (*Abstraktionsprinzip*).¹²³

Německé právo setrvává na přísném odlišení účinků zavazovacích, obligačních právních úkonů (*Verpflichtungsgeschäfte*) a dispozičních právních úkonů (*Verfügungsgeschäfte*).¹²⁴ Obligační úkon představuje např. kupní smlouva, dispoziční pak takový úkon, kterým je *disponováno* s nějakým předmětem, např. převod vlastnického práva k věci. Obligační úkony, jakkoliv mohou být předpokladem dispozičních úkonů, jsou na sobě zcela nezávislé.¹²⁵ Věcněprávní účinky dispozičních právních úkonů nejsou *vůbec závislé* na existenci či jakýchkoliv vadách úkonů obligačních.¹²⁶

¹¹⁸ V době platnosti ABGB platil tzv. adiční princip!

¹¹⁹ Odkazují na dílo RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha : Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. (reprint původního vydání ASPI, 2008) s. 194-204 a literaturu tam v poznámkách uvedenou.

¹²⁰ Nález Ústavního soudu IV. ÚS 201/96 ze dne 7.10. 1996 jasně deklaruje, že návrh lze podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle. Je respektována zásada pacta sunt servanda.

¹²¹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.3.2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010.

¹²² Zcela vědomě pomíjíme otázku případného nabytí na základě neplatné či zrušené smlouvy, otázky nabytí od nevlastníka, případně ochranu dobré víry nabyvatele – tyto otázky jdou nad rámec zkoumané materie.

¹²³ DAUBNER, R. Princip abstrakce a jeho souvislosti s ochranou dobré víry v právu. *Právní rozhledy*, 1994, č. 6, s. 189.

¹²⁴ MELZER, F. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14, s. 512.

¹²⁵ Tamtéž, s. 514.

¹²⁶ Právě tato vzájemná nezávislost je označována jako princip abstrakce.

3.5.3 Rekodifikace

Otázka správnosti a udržitelnosti intabulačního principu se stala předmětem rozsáhlé odborné diskuze v souvislosti s rekodifikací.¹²⁷ Ne zcela souhlasím s konstatováním důvodové zprávy k občanskému zákoníku, kde se tvrdí, že diskuze o zachování dosavadního modelu nabývání vlastnického práva nevedly k jednoznačnému závěru. Domnívám se, že výsledek diskuze vedl spíše k zachování, event. k dílčí modifikaci¹²⁸ dosavadního stavu. Koneckonců stávající stav více odpovídá laickému chápání nabývání vlastnictví k nemovitým věcem.¹²⁹ K pragmatickému řešení nabádal i kritik dogmatu¹³⁰ J. Spáčil¹³¹, který trefně podotýká, že *i přes nesprávnost této nauky (sc. o titulu a modu ve scholastickém smyslu) by navrhovaná právní úprava neměla vést k vylévání dítěte i s vaničkou*¹³². Je navíc pozoruhodné, že - na rozdíl od jiných, typicky právních, konstrukcí - panuje i u laické veřejnosti vysoké právní vědomí ohledně nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru.¹³³

Učení o *titulu a modu acquirendi* je v zásadě věcněprávní notorií, jeví se být jasným a není důvodu se mu rozsáhleji věnovat, řekli by jedni. Druzí by s tím však hlasitě nesouhlasili. Podobně tomu bylo i v případě rekodifikačních prací, kdy „dogma“ o *titulu a modu* bylo podrobena diskuzi, ze které nevzešel vítěz.¹³⁴

¹²⁷ SPÁČIL, J. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 65-69.; SPÁČIL, J. Problémy vlastnické jistoty v České republice. *Právní rozhledy*, 2005, č. 1, s. 8.; ELIÁŠ, K. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušební kamenem kontinentální právní kultury. *Právní rozhledy*, 2005, č. 22, s. 807.; ELIÁŠ, K. K dosavadnímu stavu diskuze o převodu vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2005, č. 20, s. 742.; ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou právní úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 659.; REMUNDA, I. Převod vlastnického práva k nemovitosti – pohled z praxe. *Právní rozhledy*, 2004, č. 22, s. 838.; BAUDYŠ, P. K návrhu zřízovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24, s. 907.; MIKEŠ, J.; ŠVESTKA, J. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy*, 2005, č. 11, s. 389.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; TICHÝ, L. (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : Aspi, 2006, s. 145-148.

¹²⁸ BAUDYŠ, P. K návrhu zřízovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24, s. 911.

¹²⁹ Zdůrazňuji, že pojem laické (nikoliv „lidové“) chápání je zde použit bez ideologických konotací známých z důvodových zpráv k socialistickým kodexům!

¹³⁰ Ve shora uvedeném scholastickém smyslu.

¹³¹ J. Spáčil in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; TICHÝ, L. (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : Aspi, 2006, s. 147.

¹³² Tamtéž s. 140.

¹³³ BAUDYŠ, P. Intabulační princip. *Právní rozhledy*, 2006, č. 3, s. 105.

¹³⁴ Tedy pokud se týká nemovitých věcí, viz ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s důvodovou zprávou*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 473.

Konsenzuální versus translační princip stály proti sobě jako dva modely, které mohou upravit derivativní nabývání vlastnického práva k věci. Tradičně (do konce účinnosti ObčZ 1964) byl u nás upraven převod vlastnického práva na základě smlouvy k movitým věcem dispozitivní normou, která normovala předání věci jako nabývací způsob (*modus*), nebylo-li stranami dohodnuto jinak. Nový občanský zákoník spatřuje *modus* již v samotné účinnosti smlouvy. Činí tak však také prostřednictvím dispozitivní normy, která umožňuje odlišnou dohodu stran. V obou případech je právním důvodem (*titulus*) smlouva (kupní, darovací, směnná apod.). Je-li v případě nové právní úpravy okamžik derivativního nabytí vlastnického práva časově totožný s účinností smlouvy, pak je otázka, zda má ještě smysl hovořit o učení o *titulu a modu*. Zda zde nejde o jen o plané teoretizování. Není tomu tak! S ohledem na dispozitivnost normy může být účinnost - jinak bezvadné smlouvy - vázána na právní skutečnost, která nastane později (uplynutí času, podmínka aj.), a která se projeví až po předání věci, resp. před ním.

Odlišný *modus* u nabývání věcných práv k movitým a nemovitým věcem je jedním ze základních principů, na kterém je věcněprávní partie zákona postavena.

Je otázkou, zda tvrzená překážka rychlosti realitního trhu v podobě dvoufázovosti převodu nebyla přeci jen snesitelnější¹³⁵ než „tupá“ dvacetidenní lhůta, kterou máme nově dnes. Zejména stavebníci čerpající úvěry by mohli vyprávět.¹³⁶

Praktický aspekt konsenzuálního principu lze kvitovat v případě nehmotných věcí, kde „předání“ není technicky možné. Na druhou stranu i to je řešitelné odlišnou úpravou pro tento typ věcí, takže jako klíčový argument neobstojí.

Myšlenka uplatnění konsenzuálního principu i v případě převodu nemovitých věcí je jistě lákavá s ohledem na dobu, která proběhne mezi uzavřením smlouvy, resp. doručení návrhu na vklad práva do katastru, a dobou, která proběhne mezi touto skutečností a rozhodnutím úřadu. V mezidobí může dojít ke škodě či zničení věci a je

¹³⁵ Před účinností nového kodexu trvaly zápisy věcných práv v řádu dnů až cca dvou týdnů. Dnes se po dobu dvaceti dnů neděje nic.

¹³⁶ Ke kritice nové právní úpravy srov. ČECH, P. Zmrazí rekodifikace hypotéční trh s byty? *Právní rádce*, 2013, č. 1., s. 36-37. V reakci na tento příspěvek zazněla obhajoba nové právní úpravy, srov. ELIÁŠ K. Blokace hypotéčního trhu s byty nehrozí. *Právní rádce*, 2013, č. 2., s. 30-31

jistě právem kritizována. Na druhou stranu není asi stabilnějšího řešení (ani v evropském kontextu¹³⁷), jak tuto situaci upravit odlišně. Představa, že by v našich končinách byly translační účinky hotovy již okamžikem účinnosti smlouvy (*inter partes*), se jeví být sice velmi efektivní, nicméně s ohledem na oprávněné zájmy třetích osob a neméně státu (daňová povinnost) je taková úprava krajně nevhodná.

¹³⁷ Tedy pokud nám vzorem nejsou země jako Řecko. Viz publicistický článek KNAPOVÁ, A. Řecko: Sen i noční můra, *Reflex*, 2014, č. 28, s. 41.

4 SUPERFICIES SOLO CEDIT

4.1 Pozemkové vlastnictví

Vlastnictví pozemků představuje od nepaměti základ bohatství, zdroj fiskálních příjmů státu, případně ekonomický ekvivalent pro majetek v nejistých dobách. Institut pozemkového vlastnictví je znám od pradávna. Vždyť už v knize Genesis se píše, že Abraham koupil od Efrona, syna Seorova, pole pro hrobku za 400 stříbrných. Většině právníků uvízla v paměti vzpomínka z dob studií o zvláštním způsobu, jakým se ve starověkém Římě nabývaly mancipační věci, mezi které patřily především pozemky na italské půdě (*praedia in solo Italico*). Milovníkům filmů jsou známé scény z Jasného filmu Všichni dobří rodáci, kdy se „kulaci“ nechtějí vzdát pozemků a vstupovat do jednotných zemědělských družstev.

Soukromé vlastnictví pozemků bylo předmětem zájmů dvou německých sociologických studií vydaných v roce 1898 v Praze v českém překladu J. Tumpacha.¹³⁸ Zde se na straně 45 praví: „*Soukromé vlastnictví pozemků, jako společenská instituce, není jen zastávkou historického vývoje – jak nyní často zaznívá z úst socialistů - není žádnou pomíjející vývojovou fází v dějinách lidstva. Naopak, ve své podstatě potvrzuje, pokud budou existovat kulturní národy a pokud člověk bude jednat dle své přirozenosti jako rozumný tvor.*“ Netřeba nic dodávat. Historie sama odpověděla o pravdivosti těchto slov.

Vzhledem k limitnímu množství půdy je nutné využívat ji s rozumem a stanovit jasná pravidla pro nakládání s ní. A právě proto je každá historická epocha doprovázena specifickou právní úpravou věcněprávních a obligačních vztahů k pozemkům. Jde o téma, které se dosud nevyčerpalo, ba naopak. Jak ostatně ukazuje aktuální situace na Slovensku, kde se v rámci rekodifikačních prací zvažuje odklon od superficiálního principu.

¹³⁸ PESCH, J., GATHREIN, V. *Soukromé vlastnictví. Dvě sociologických studií.* (Překlad Tumpach, J.). Praha : Cyrilo-Methodějská knihtiskárna a nakladatelství V. Kotrba, 1898. 252 s. (zejm. str. 175-246).

V době příprav rekodifikace patřili mezi zastánce návratu superficiální zásady jak zástupci akademické fronty, např. P. Dostálík¹³⁹, tak i praktikové, např. někdejší viceprezident Notářské komory M. Jindřich¹⁴⁰, který snad jako první veřejně přiznal své sympatie již v roce 1996 i s odkazem na tehdejší Zoulíkův návrh koncepce občanského zákoníku.¹⁴¹ Nicméně i on zdůrazňoval, že k aprobaci koncepcí došlo po bolestných diskuzích.¹⁴² Připomíná však, že za tehdejšího stavu nebyla jiná varianta – než znovuzavedení zásady spolu s propracovaným právem stavby – možná a odpovědná. Jádrem problému spatřuje zejména v otázce intabulace ve vztahu ke stavbě, kdy problémy spojené s existencí stavby jako samostatné nemovité věci vedou k právní nejistotě vkladu do katastru.

4.2 Vlastnické režimy pozemků a staveb na nich zřízených

V dosahu českého práva existovalo za posledních sto let pět druhů vlastnických režimů k pozemkům a na nich zřízených staveb. První zde byl do roku 1912, kdy stavba byla součástí pozemku bez možnosti zřídit právo stavby. Druhý, platný od roku 1912, kdy bylo možné za platnosti superficiální zásady oddělit režim stavby a pozemku prostřednictvím práva stavebního. Tento režim trval až do roku 1951, kdy superficiální zásadu zrušil střední kodex.¹⁴³ Právo stavby však přetrvávalo, ale ve značně pokřivené podobě. Třetí režim tak trval až do přijetí socialistického kodexu, který zrušil i právo stavby. Následně neznalo české právo superficiální princip ani právo stavby. Pátý režim pak představuje situace po 1. lednu 2014, kdy platí jak superficiální zásada, tak právo stavby. Takto turbulentní změny sluší finančním trhům, nikoliv však právu, protože zásadním způsobem ovlivňují prvek právní jistoty.

¹³⁹ Dostálík P. Několik poznámek o úloze příslušenství věci v soukromém právu In KNOLL, V., KARHANOVÁ, M. *Naděje právní vědy. Sborník z mezinárodního setkání mladých vědeckých pracovníků Býkov*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s.45.

¹⁴⁰ JINDŘICH, M. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad Notam*, 1996, č. 6, s. 121.

¹⁴¹ ZOULÍK, F. Návrh koncepce občanského zákoníku. *Právní praxe*, 1996, č. 5-6, str. 307 an.

¹⁴² JINDŘICH, M. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad Notam*, 1996, č. 6, s. 121.

¹⁴³ Zde je vhodné vklínit poznámku o tom, že tento zákon sjednotil právo na území celé republiky, tedy i na Slovensku.

4.3 Zahraníční inspirace

Je notorií, že nový občanský zákoník přináší návrat superficiální zásady do českého platného práva. Nicméně jsme si skutečně vědomi, o jak zásadní změnu se jedná? A co více, je na něj právní vědomí tuzemských právníků připraveno?¹⁴⁴ V této souvislosti je přínosné projít si diskuzi, ke kterým došlo na půdě Právnické fakulty Univerzity Karlovy při příležitosti konání odborných fór k rekonstrukci na počátku jednadvacátého století.¹⁴⁵ Germánští civilisté (např. Kodek, Kletečka, Wilding, Iro aj.) nechápali disputace, které se vedly mezi předními českými odborníky na věcná práva (Fiala, Dvořák, Tichý, Baudyš, Mikeš aj.) ohledně stavby na cizím pozemku. Opakovaně – až nevěřicně¹⁴⁶ – zdůrazňovali, že stavba je součástí pozemku prostě přirozeně. Akcentovali, že pojem *stavby* není v Rakousku vůbec relevantní. To kvituje Baudyš, který se v citované diskuzi přiklání k zavedení superficiální zásady, přičemž definici stavby považuje za nedůležitou s odkazem na judikaturu, která určité mantinely nastavila.

Stavbou je v Rakousku např. plot či reklamní poutač. Rakouský Nejvyšší soud (*Oberster Gerichtshof*) rozhodl v kauze „Café Schirm“¹⁴⁷, že tzv. *Schirmbar*, tedy obrovský slunečník, na jehož okrajích jsou vztyčeny stěny z plexiskla, který je znám např. lyžařům ze sjezdovek, je stavbou. Argumentace se vesměs opírala o použité materiály (kovové profily, plexisklo o tloušťce 5 mm, pevně spojené smrkové trámy tvořící krov aj.).

Pro názornost Kletečka¹⁴⁸ přirovnal právo stavby k jakémusi uměle vytvořenému pozemku, pro účely pozemkových knih. Právo stavby je tedy pozemkem *sui generis*, ve smyslu právní fikce. Sám tento konstrukt označil za umělý, ale funkční. Toto pojetí je zjevně inspirováno německou a švýcarskou právní doktrínou. Konkrétně § 779

¹⁴⁴ Troufám si tvrdit, že absorbování principu je jednodušší pro laickou veřejnost.

¹⁴⁵ ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 332-339.

¹⁴⁶ Kletečka výslovně hovoří o tom, že pro ně (germánští civilisté) je diskuzi poměrně nepochopitelná. Srov. A. KLETEČKA In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 338.

¹⁴⁷ Rozhodnutí OGH 7 Ob 31/06v.

¹⁴⁸ Srov. A. Kletečka In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 336-337.

švýcarského ZGB uvádí, že: *Je-li právo stavby samostatné a trvalé, může být jako pozemek zapsáno do veřejného seznamu.* Teutonská delegace však záhy jednoznačně identifikuje, že problém, který byl tak vášnivě¹⁴⁹ diskutován, má historické kořeny.

4.4 Rekodifikace a superficiální princip

Superficiální¹⁵⁰ zásada je považována za jednu z nejpřirozenějších. Vždyť co může být bezprostřednějšího než fakt, že stavba je součástí pozemku? *Na stav přirozený netřeba si zvykat; ten tu prostě je, jen my ho doposud nepřirozeně (vnuceně) nerespektujeme.*¹⁵¹

Většina evropských zemí má superficiální princip¹⁵² obsažen ve svých soukromoprávních kodexech (Německo, Rakousko, včetně zemí bývalého východního bloku jako Polsko¹⁵³, Rumunsko¹⁵⁴ aj.). Podobně i domácí rekodifikace přinesla zcela diskontinuitní změnu, kterou představuje ustanovení § 506 ObčZ: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“* Ustanovení představuje návrat superficiální zásady do české právní úpravy. Ta byla opuštěna spolu s účinností středního kodexu. Důvody, které k tomu vedly, spočívaly zejména ve chtěném nabourání již tak narušených vztahů pozemkového vlastnictví. Zejména byly zacíleny na zjednodušení

¹⁴⁹ J. Mikeš doslova uvádí, že definice soukromoprávního pojetí stavby by v zákoně uvedena být neměla. Připomněl při tom podobnou situaci z doby přijímání stavebního zákona, kde jedna z pracovních skupin vytvořila tak absurdní definici stavby, že když jí slyšel, pronesl: „...takovou blbost do zákona dávat nemůžeme.“

¹⁵⁰ Superficiální (povrchový; na povrchu jsoucí), nikoliv superficiální, tj. týkající se stavebního práva viz KLANG, M. *Malá encyklopedie latiny v právu*. 5. vyd. Praha : Linde, 2006. s. 165.

¹⁵¹ Pejchal, A. O účtě k svobodným občanům. Lidové noviny. 21.2.2011 dostupné z [www: http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628](http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628) [cit. 27.1.2016].

¹⁵² SCHMID, C. U.; HERTEL, C.; WICKE, H. (eds.). *Real Property Law and Procedure in the European Union*. General Report. European University Institute : Florence, 2005. s. 14. Dostupné z <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [cit. 27.1.2016].

¹⁵³ CIOCH, H., WITCZAK, H. Zasada superficies solo cedit w prawie polskim. *Rejent*, 1999, Nr. 5. s. 14.

¹⁵⁴ POPOVICIU, G. A. The Superficies Right in the Light of the Romanian Land Law, *Journal of Politics and Law*. 2016, no. 1, p. 36.

hospodaření zemědělských družstev s kolektivizovanými pozemky a nenaplněnému sociálnímu inženýrství.

Zavedení této vpravdě historické změny přichází relativně pozdě po pádu komunizmu, což naráží na již zprivatizované a tržním hospodářství rozvinuté a přerozdělené pozemkové vlastnictví. Z uvedeného vyplývá, že je nutné klást zásadní důraz na ochranu nabytých práv (*iura quaesita*). Zákonodárce tak činí v rámci přechodných ustanovení (srov. § 3054 ObčZ an.), kde výslovně uvádí, které pozemky a stavby zůstanou v odděleném režimu a jakým způsobem bude docházet do budoucna k *akcesi* staveb s nimi. Zákoník zavádí zákonné předkupní právo mezi vlastníkem pozemku a stavby, na jejíž samostatné právní existenci se účinností zákona nic nemění za předpokladu, že má k datu účinnosti rozdílného vlastníka než pozemek, na kterém stojí. Tam, kde k *akcesi* došlo, tj. v případech, kde vlastník pozemku a stavby je totožný, případně spoluvlastníci pozemku a stavby mají identické podíly, je nadále objektem práv jen pozemek, jehož *součástí* je stavba. Právní jednání pak tíží celý pozemek včetně stavby. Není možné stavbu samostatně převést či zatížit. K pozemku lze však zřídit právo stavby. To se může týkat i již existující stavby. Nicméně, jak už jsem poznamenal výše, ani zřízení práva stavby nemá za následek osamostatnění stavby do zvláštního právního režimu.

V případě, že nedošlo ke splynutí stavby a pozemku, vzniká mezi vlastníkem stavby a pozemku vzájemné *zákoné předkupní právo*¹⁵⁵, které má za účel do budoucna nasměrovat právní vztahy k samostatným stavbám směrem k *akcesi* s pozemkem. To ovšem v určitých případech nemusí nastat. S jistotou lze tvrdit, že počet případů, kdy stavba není součástí pozemku, bude do budoucna ubývat vlivem dědění, koupí, směn, darování apod. Samostatné stavby nicméně budou existovat nadále a možná navždy.

4.5 Geneze institutu

Původ superficiálního principu je pravděpodobně sakrální.¹⁵⁶ Z čehož také vyplývá důvod pro jeho neměnnost. Nemovitými věcmi (*res immobiles*) byly v době starověkého Říma výhradně pozemky. Samostatnými věcmi se pozemky stávaly

¹⁵⁵ Zákoné předkupní právo se v katastru nemovitostí neeviduje.

¹⁵⁶ LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 18.

ohraňčením. Za součást pozemku, a tedy věc nemovitou, považovali Římané i všechny movité věci, které byly s pozemkem trvale spojeny (domy, stromy, rostliny aj.). Pravidlo *superficies solo cedit* se však ve starověkém Římě uplatňovalo spíše vzácně.¹⁵⁷ Rozvoji se mu dostalo až výrazně později.

Postavit a zároveň užívat dědičně dům na cizím pozemku bylo ovšem možné v rámci zvláštního věcného práva zvaného *superficies*. Oprávnění se velmi podobalo postavení vlastníka věci. *Superficies* (právo stavby) spočívalo v možnosti postavit na cizím pozemku stavbu a platit vlastníku pozemku pravidelný plat (*solarium*). Toto právo lze chápat jako věcné právo k věci cizí a ojedinělé prolomení superficiálního principu.

4.6 Tertium comparationis

Tradiční rakouské právo rozlišovalo mezi věcmi, které jsou dělitelné přirozeně, a těmi, které lze dělit cestou pozitivního práva. Přirozeně nedělitelnými jsou pak věci, které by dělením pozbyly své podstaty (např. kniha). Do této kategorie patří také vlastnictví k pozemku se stavbou na něm vystavenou. Je zřejmé, že přípustnost odděleného vlastnictví je dána právě pozitivně právní úpravou. Na byty v domech pak doktrína nahlížela jako na pouhé součásti věci (stavby, resp. pozemku).¹⁵⁸ Kromě Slovenska a Lotyšska je v současné době superficiální zásada uplatňována ve většině zemí Evropy (např. Německo¹⁵⁹, Rakousko¹⁶⁰, Itálie¹⁶¹, Maďarsko¹⁶², Polsko¹⁶³, Švédsko¹⁶⁴, Nizozemí¹⁶⁵, Švýcarsko¹⁶⁶).

¹⁵⁷ P. Dostalík In DOSTALÍK, P., DAJČZAK, W., GIARO, T., LONGCHAMPS DE BÉRIÉR, F. *Právo římské. Základy soukromého práva*. Olomouc : Iuridicum Olomoucense, 2013, s. 238.

¹⁵⁸ RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha : Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. s. 84.

¹⁵⁹ § 94 BGB

¹⁶⁰ § 297 ABGB

¹⁶¹ § 934 CCI

¹⁶² § 97 Ptk.

¹⁶³ § 191 KC

¹⁶⁴ Kap.2 § 1 Jordabalken (Pozemkový zákon).

¹⁶⁵ § 5:20 BW

¹⁶⁶ § 667 ZGB

4.6.1 Francie a Polsko

Obdobnou zásadu zná i francouzský Code civil, který v § 552¹⁶⁷ zmiňuje tzv. *principle akcese*. Spolu s akceptací superficiální zásady většinou zemí Evropy dospíváme k závěru, že při její absolutizaci by např. vlastnictví bytů nebylo vůbec možné. Oddělené vlastnictví nemovitostí zcela znemožňuje např. ustanovení § 667 ZGB, ačkoliv některé starší kantonální občanské zákoníky obsahovaly úpravu podobnou § 664 CC, který stál u zrodu bytového spoluvlastnictví. Proto existují všemožné výjimky.¹⁶⁸ Tak např. francouzská judikatura¹⁶⁹ dospěla k závěru o možnosti oddělených dispozic s pozemkem a stavbou na něm zřízenou („*droit de superficie*“). Ve francouzském pojetí platí zásada *superficies solo cedit* jen do té míry, pokud se v konkrétním případě neprokáže, že platí její opak. Jinou cestou se vydal polský zákonodárce. Kodeks cywilny uvádí ve svém § 46 výjimku připouštějící oddělené vlastnictví v režimu zvláštního zákona. To se také týká stavby postavené na cizím pozemku v dobré víře (srov. § 231 KC), případně práva stavby (§ 232 an. KC).

4.6.2 Maďarsko

Maďarský občanský zákoník (*Polgári Törvénykönyv*), který taktéž akceptuje superficiální zásadu, připouští stav, kdy právo k pozemku a stavbě mají odlišné osoby. Zřídít právo ke stavbě na pozemku lze pouze v režimu smluvního práva stavby mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku na základě písemné smlouvy, resp. na základě soudního rozhodnutí. Navzájem jim vzniká předkupní právo.¹⁷⁰ Aby vůbec někomu mohlo právo ke stavbě svědčit, musí se jednat o stavbu, která je způsobilá k zápisu do katastrálního operátu, resp. může být samostatná. Vysvětlují si to tak, že nepůjde o dočasné stavby, event. ty, u nichž nebude spojení s pozemkem pevné. Zároveň není dovoleno převést či zatížit odděleně pozemek, aniž by byla zatížena či převedena i stavba na něm stojící. To mimo jiné podtrhuje i úprava v rámci výkonu rozhodnutí.

¹⁶⁷ La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Vlastníku pozemku náleží to, co je na a pod ním.

¹⁶⁸ ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3, s. 213.

¹⁶⁹ Rozhodnutí francouzského Nejvyššího soudu (Court de Cassation) z 5. 11.1866 (S.1866.441).

¹⁷⁰ § 97 odst. 3 Ptk.

Provádí-li se na nemovité věci exekuce, lze ji zaznamenat do katastru jen na celé věci (pozemku i stavbě), resp. na celém spoluvlastnickém podílu na nich.¹⁷¹

4.6.3 Nizozemí

Nizozemská právní úprava¹⁷² taktéž připouští výjimky ze superficiální zásady. Předně jde o § 5.6 BW, který stanoví, že vlastníkem telekomunikačních zařízení (např. optických kabelů) vedených v pozemku je jejich stavitel. Zároveň je umožněno převést zařízení na jiného provozovatele, aniž by měl vlastník pozemku předkupní či jiné právo. Zajímavá je i konstrukce horního zákona (*Mijnbouwwet*), která stanoví, že ložiska nerostů (a to i v našem pojetí nevyhrazených), která se nacházejí v hloubce 100 m a více, jsou ve vlastnictví státu. Držitel těžební licence se stává vlastníkem nerostů až jejich vytěžením.¹⁷³ Vedle toho zná holandské právo i přestavek. Je-li např. sklep konstrukční částí nemovitosti (což ve většině případů bude), pak je ve vlastnictví majitele pozemku, i když přesahuje do sousední parcely.¹⁷⁴ Holanďané taktéž znají právo stavby (*opstal*).¹⁷⁵ Od roku 1992 se využívá také pro stavby potrubí a kabeláže. Rozdílné vlastnictví pozemku a jeho součástí (kabeláže či potrubí) je poměrně časté. Objevuje se v průměru u každého šestého pozemku.¹⁷⁶

4.6.4 Německo

Německá právní úprava zahrnuje jako součást pozemku taktéž všechny movité věci vzešlé na parcele, které jsou její nedílnou součástí (*wesentlicher Bestandteil*).¹⁷⁷ To se

¹⁷¹ FEKETE, I. *Property Law*. 2005. European University Institute, Florencie Dostupné z <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Hungary.PDF> [cit. 28.3.2016].

¹⁷² PLOEGER, H., VAN VELTEN, A., ZEVENBERGER, J. *Real Property Law and Procedure in the European Union. Report for the Netherlands*. 2005. European University Institute, Florencie Dostupné z WWW <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF> [cit. 28.3.2016].

¹⁷³ Dosud je však respektována předcházející právní úprava, kdy držitelé těžebních licencí vydaných před rokem 2003, se stávají vlastníky nerostů, v souladu s již zrušeným horním zákonem z roku 1810, ještě před jejich vytěžením.

¹⁷⁴ Srov. rozhodnutí nizozemského Nejvyššího soudu (Hoge Raad der Nederlanden) ve věci Makke/De Werdt z 28.10. 1994, zveřejněný v časopise *Nederlandse Jurisprudentie* 1995, č. 96.; obdobně také VAN SCHAICK, A.C., TJONG TJIN TAI, T.F.E., VAN WEICHEM, T. H. M. *Burgerlijk Wetboek*. 2. vyd. Deventer : Kluwer, 2009, s. 338.

¹⁷⁵ § 5:101 BW.

¹⁷⁶ Dle údajů Nizozemského katastrálního úřadu (2003) je evidováno 6 595 393 pozemků a právo opstal (ke kabeláži či potrubí) se vztahuje k 1 062 481 z nich. Ostatní případy tvoří necelých 5%.

¹⁷⁷ Srov. § 946 BGB.

týká i inventáře (např. stroje), který je považován za příslušenství pozemku, pokud je určen k témuž hospodářskému účelu jako pozemek.¹⁷⁸ Není přípustné oddělené vlastnictví budovy a pozemku (*Sondereigentum von Gebäuden und Gebäudeteilen*). I zde jsou však připuštěny výjimky. Pokud je movitá věc se zemí spojena pouze dočasně (stánek na veletrhu, zahradní domek aj.)¹⁷⁹, resp. došlo-li – bez hrubé nedbalosti¹⁸⁰ či úmyslu – k přestavku (*Überbau*). Na rozdíl od jiných právních úprav je v německém pojetí ten, kdo je povinen strpět (*Duldungspflicht*) přestavek, oprávněn požadovat opakující se rentu.¹⁸¹ Třetí výjimku tvoří byty ve vlastnictví, domnívám se však, že s ohledem na německé pojetí vlastnictví bytů (*Dauerwohnrecht*), nelze v tomto případě hovořit o skutečné výjimce, ale pouhé „obsahové zvláštnosti“ užívání a požívání pozemku. Přesto se o vlastnictví bytu hovoří jako o samostatném vlastnictví bytu (díleč vlastnictví; vlastnictví z části)¹⁸² ve spojení s podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu, resp. pozemku. Proto se někdy hovoří o vlastnictví *sui generis*.¹⁸³ Podobně v rakouském pojetí mají spoluvlastníci pozemku výlučná užívací práva k jednotlivým bytům v domě postaveném na pozemku ve spoluvlastnictví.

Vzpomínky na NDR

Vyvstává otázka, zda je návrat k superficiální zásadě správný. Při diskuzích nad věcným záměrem nového občanského zákoníku vyjádřil své obavy např. Fiala¹⁸⁴, když argumentoval ve prospěch zachování stávající úpravy.

¹⁷⁸ ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 124.

¹⁷⁹ J. Ellenberger in PALANDT, O. et al. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 70. Auf. München : C.H.Beck Verlag, 2011. s. 71-72.

¹⁸⁰ Grobe Fahrlässigkeit.

¹⁸¹ Srov. § 912 BGB.

¹⁸² KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví*. Praha : C.H.Beck, 2008. s. 270.

¹⁸³ MÜLLER, H. *Praktische Fragen des Wohnungseigentums*. 5. Auf. München : C.H.Beck, 2010. s. 1.

¹⁸⁴ J. Fiala in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., TICHÝ, L. (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : Aspi, 1997, s. 146. Ostatně ústavní soudce Fiala je v tomto svém názoru konzistentní dodnes, viz KOPECKÝ, J. Ústavní soud doplní Fiala. Kritik zásady, že stavba je součástí pozemku. *Idnes.cz*. 2.12.2015. dostupné z www: http://zpravy.idnes.cz/novy-ustavni-soudce-fiala-kritik-zasady-ze-stavba-je-soucast-pozemku-12i-domaci.aspx?c=A151202_071058_domaci_kop [cit. 5.3.2016].

Naopak návrat k zásadě kvituje např. Švestka,¹⁸⁵ s odkazem na podobnou situaci při spojování NDR a SRN, byť s určitými výjimkami. Znovuspojení dvou německých republik s sebou přineslo mimo jiné i velmi zajímavou právní problematiku. Na území bývalé Spolkové republiky Německo totiž platil BGB, zatímco na území Německé demokratické republiky socialistický Zivilgesetzbuch (dále jen „ZGB-DDR“). Tento kodex, v souladu se sovětským vzorem, obsahoval oddělené vlastnictví pozemků (*Grundeigentum*) a staveb (*selbständigem Gebäudeeigentum*). Jinými slovy to, co bylo možné na východě, představovalo zásadní problém na západě.¹⁸⁶ Nicméně je zapotřebí zdůraznit, že na území východního Německa superficiální zásada platila až do roku 1976, kdy nabytí účinnosti ZGB-DDR, resp. i poté, protože se k ní východoněmecký zákoník přihlásil ve svém § 295 odst. 1 ZGB-DDR. Do té doby byla superficiální zásada významně modifikována zvláštními regulemi a restriktivním výkladem.¹⁸⁷ Ustanovení § 295 odst. 2 ve spojení s § 467 ZGB-DDR však normovala, že věcmi jsou věci movité, pozemky, ale i stavby a zařízení pevně spojená se zemí, jakož i výsadba. Ve východním Německu se rozvinul právě institut vlastnictví budovy bez pozemku, přičemž nezřídka i bez oprávnění užívat pozemek.

Problémy se znovupřijetím BGB ve východní části země byly vyřešeny mezinárodní smlouvou.¹⁸⁸ „Znovusjednocení“ práva tak proběhlo relativně citlivě. Na druhou stranu se soudy musely vypořádat s případy, kdy musely poskytnout ochranu stavu, který byl zjevně v rozporu se zákonem.¹⁸⁹

Situaci východu a západu řešila také uvozovací ustanovení k BGB. Konkrétně se jednalo o čl. 233 úvodního zákona k BGB (*Einführungsgesetz zum BGB*), kde byla zakotvena výjimka z principu *superficies solo cedit* ve prospěch institutu *Gebäudeeigentum*. Z hlediska perspektiv německého soukromého práva to nebylo

¹⁸⁵ Ibidem.

¹⁸⁶ JETZINGER, D. *Das Grundrecht auf Eigentum in den Transformationsstaaten des Balkan*. Ravenburg und München : GRIN Verlag, s. 160.

¹⁸⁷ HESS, B. *Intertemporales Privatrecht*. Tübingen : Mohr Siebeck Verlag, 1998, s. 9.

¹⁸⁸ Prostřednictvím rozsáhlé mezinárodní smlouvy uzavřené mezi SRN a NDR (Einigungsvertrag).

¹⁸⁹ Pátý civilní senát BGH uznal, ve svém rozhodnutí z 2.12.1994, WM 1995, 434, že nabytí vlastnického práva k samostatné stavbě zemědělským družstvem, ačkoliv to je ve zjevném rozporu s § 94 a 946 BGB (vyjadřujících zásadu *superficies solo cedit* v německém právu), bylo v souladu se zákonem.

řešení trvalé, a proto byl v roce 1994 přijat předpis, který urovnával věcná práva (*Sachenrechtsbereinigungsgesetz*).¹⁹⁰ Ten umožnil uživateli buď odkoupit pozemek, nebo zřídit k němu právo stavby, aby byl odstraněn trojí právní režim vlastnictví staveb a pozemku. Právo stavby bylo zřizováno na 90 let a jeho zřízením zaniklo právo vlastnictví budovy bez pozemku. Z tohoto přístupu si vzal inspiraci pro intertemporální ustanovení (zavedením oboustranného zákonného předkupního práva) i náš zákonodárce. Je však zapotřebí přiznat, že ani citovaný zákon o urovnání věcných práv nevyřešil všechny neduhy, které v Německu v souvislosti s někdejší východoněmeckou úpravou nastaly.¹⁹¹

Přestože náš právní řád má blíže k právu germánskému, případně polskému, není od věci zmapovat v krátkosti situaci v Pobaltí, konkrétně v Lotyšsku. Eliáš¹⁹² sice uvádí, že superficiální zásadu neměla kromě ČR a SR ještě Litva, ale domnívám se, že došlo k záměně dvou pobaltských republik v anglickém překladu (Latvia, Lithuania). V Litvě mají totiž již od roku 2000 nový kodex, který v sobě má inkorporovanou superficiální zásadu (čl. 4.40).¹⁹³

4.6.5 Lotyšsko

Podobně jako my, ani Lotyši neměli, resp. dodnes nemají ve svém soukromém právu zásadu *superficies solo cedit* v ryzí podobě. Už ve třicátých letech minulého století byly známy případy, kdy vlastníkem budovy na pozemku mohl být někdo jiný než jeho vlastník. Systém takovýchto výjimek převzalo i nové soukromé právo, které bylo ustaveno od roku 1993. Lotyšský systém je postaven na dualistickém schématu. Jedna teorie vychází z toho, že zde je *presumpce zásady superficies solo cedit* s možností výjimek z ní. Druhá tvrdí, že platí *princip jednoty vlastnictví stavby a pozemku* bezvýjimečně. Rozenfelds¹⁹⁴ tvrdí, že prvně uvedený přístup je bližší chápání

¹⁹⁰ CZUB, H. J. *Sachenrechtsbereinigung: Leitfaden für die Praxis*. Berlin : Verlag für die Rechts- und Anwaltspraxis, 1994. 303 s.

¹⁹¹ BAUDYŠ, P. K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence. *Bulletin advokacie*, 2004, č. 11-12, s. 42.

¹⁹² K.Eliáš In ELIÁŠ, K. kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář – 1. svazek*. Praha: Linde, 2008. s. 485.

¹⁹³ MIKELĚNAITĚ, A. *National Report – Lithuania. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe* dostupné z WWW: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LithuaniaReport_09052014.pdf [cit. 1.7.2016].

¹⁹⁴ ROZENFELDS, J. *Superficies solo cedit Latvijās tiesībās. Juridiskā zinātne*, 2013, č. 5. s. 123.

superficiální zásady. Princip presumpce stanoví vyvratitelnou právní domněnku *superficies solo cedit*, která může být vyvrácena důkazem opaku. Odkazuje přitom i na judikaturu¹⁹⁵, která říká, že budovy, které nebyly zapsány ve veřejném seznamu jako samostatné objekty, mají být považovány za součást pozemku, a tedy ve vlastnictví vlastníka pozemku. Nicméně třetí osoby mohly nabýt vlastnictví k takovým objektům, pokud soud naznal, že tyto osoby mají k budově věčné právo. Z toho je dovozováno, že princip jednoty pozemku a stavby na něm postavené je pouze předpoklad, který může být zvrácen. Na druhou stranu existují jiná soudní rozhodnutí, která favorizují princip jednoty. Konkrétně judikát z roku 2002¹⁹⁶ favorizuje princip jednoty jakožto fakt, se kterým nic nezmůže ani vůle stran převodní smlouvy. V lotyšském právu vedle sebe stojí dva protikladné principy, které mají své zastánce jak v právní vědě, tak v praxi. Důvody pro tuto praxi, která nabourává právní jistotu, jsou historické. Předchozí posověštěné právo, které zde platilo, neznalo institut vlastnictví půdy. Rozenfelds¹⁹⁷ nicméně přitaká trendu směřujícímu k výjimkám z principu jednoty. Přičemž striktně rozlišuje mezi dualistickým systémem a děleným vlastnictvím. V rámci prvního jsou zde dva vlastníci. Jednomu svědčí pozemek, druhému stavba. Jsou zde v kontrapozici dvě stejně silná práva, z nichž ani jedno nemá prioritu. Dělené vlastnictví naopak zahrnuje případy, kdy vlastník pozemku je omezen věčným právem k věci cizí, které svědčí třetí osobě (služebnost, právo stavby aj.).

4.6.6 Slovensko aneb *superficies non solo cedit* na věčné časy

Právní diskurz, kterého jsme byli součástí i u nás, s účinností nového občanského zákoníku skončil. Zbývá tak v zásadě jen jedna evropská země, která nemá superficiální princip upraven ve svém právním řádu, a tou je Slovensko. Je pozoruhodné, že naši sousedé hodlají ve svém právu ponechat zásadu *superficies non solo cedit*.

¹⁹⁵ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu Lotyšska sp. zn. SKC-77/2005 ze dne 16. listopadu 2005.

¹⁹⁶ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu Lotyšska sp. zn. SKC-32/2002 ze dne 9. ledna 2002.

¹⁹⁷ ROZENFELDS, J. *Superficies solo cedit* Latvijās tiesībās. *Juridiskā zinātne*, 2013, č. 5. s. 124.

Pro řádné pochopení důvodů, které vedou k případnému setrvání na principu *superficies non solo cedit* na Slovensku, je nutné pohlédnout zpět do minulosti. Jen tak můžeme pochopit, co vedlo k jeho opuštění a jaké mohou být motivy ho znovu nezavádět.

Zatímco se české soukromé právo pomalu vrací na úroveň západoevropského standardu, Slovensko se mu tímto krokem vzdaluje. Stranou nemůže zůstat ani otázka právní jistoty, která se v případě superficiálního principu petrifikuje. Nelze opomenout ani otázku zahraničních investic. Pro investory byla dosavadní - už tak dost složitá - právní úprava nepochopitelná a přinášela zbytečnou nejistotu.¹⁹⁸

Alternativy, které nabízí slovenský občanský zákoník vlastníku stavby na cizím pozemku, připomíná nabídku socialistických samoobsluh. Nájemní smlouva ani věcné břemeno nejsou artiklem, který by byl srovnatelný s pozitivou, které v sobě nese právo stavby. Věcné břemeno je nejisté s ohledem na jeho případné skončení.¹⁹⁹ Ještě méně praktické je řešení cestou obligace. Možnosti výpovědi či odstoupení jsou zřejmé. Slovenské právo navíc vychází z principu *numerus clausus* věcných práv. Není tedy možné konstruovat jiná věcná práva, která by absenci práva stavby nahrazovala. Naproti tomu zřejmým benefitem, kterému se těší právo stavby např. podle rakouské judikatury, je právě jeho omezená vypověditelnost. Mimo možnosti ukončit právo stavby z důvodu neplacení stavebného po dobu více než dvou let (sic!) není příliš mnoho právních důvodů pro předčasné ukončení práva stavby výpovědí. Recentní rakouská judikatura vychází z restriktivního výkladu a jiné výpovědní důvody odmítá.²⁰⁰

Jak uvádí Baudyš²⁰¹ dalším problémem, se kterým je nutné se popasovat, je otázka financování výstavby. Úvěrující subjekt, má do okamžiku, než stavební práce pokročí do té míry, že jde o stavbu způsobilou k zápisu do katastru, v zástavě pouze pozemek. Jeho cena *de facto* stavební činností klesá, což je z pohledu banky problematické,

¹⁹⁸ LAZAR, J. Absencia inštitútu práva stavby a aktuálna potreba jeho uzákonenia. *Justičná revue*, 2006, č. 4, s. 622.

¹⁹⁹ Tamtéž.

²⁰⁰ BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*, 1997, č. 4, s. 82.

²⁰¹ BAUDYŠ, P. K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence. *Bulletin advokacie*, 2004, č. 11-12, s. 42.

protože na zástavu hledí optikou případného prodeje „ze dne na den“. Stavba k pozemku nepřirůstá, a tudíž ho nezhodnocuje. To vede v případě nesplácení úvěru k problematické realizaci zástavního práva pouze k pozemku. V případě zavedení superficiální zásady je tomu naopak. Stavba je v každém okamžiku stavební činnosti součástí pozemku a ten postupem času vzrůstá na ceně, díky čemuž je možné uvolnit další finanční prostředky z úvěru, které jsou stále kryty zvyšující se hodnotou nemovitosti.

Srovnání se situací na Slovensku představuje v právu ojedinělou možnost sledovat, kam se dvě země s původně identickým soukromoprávním kodexem, společnou historií a podobnou sociálně-ekonomickou realitou, mohou za dvacet let samostatné existence dostat. Zatímco Česká republika má nový kodex soukromého práva Slovensko stále osciluje mezi tím, zda vůbec rozsáhlou rekonstrukci dělat, čili nic. Aktuálně je na stole třetí rekonstrukční návrh.²⁰² Tento se rozchází s tezemi předchozích dvou v oblasti znovupřijetí superficiální zásady, navzdory schválenému legislativnímu záměru z roku 2009.

Zde je nutno odčinit křivdu, které jsem se z neznalosti dopustil na jednom odborném fóru.²⁰³ Hovořit o znovuzavedení práva stavby v případě Slovenska není zcela správné. Vzhledem k legislativnímu vývoji, který jsem již v této práci nastínil, neplatil pro slovenskou část Československa obecný zákoník občanský (a tedy i superficiální zásada tam zmíněná a zvláštní zákon o právu stavby) až do přijetí středního kodexu, jehož jedním z hlavních cílů byla právě unifikace práva v rámci státu.²⁰⁴ Slovenská část země měla až do přijetí středního kodexu v platnosti uherské právo. Je jisté, že ani v Německu ani v Rakousku až do 19. století princip *superficies solo cedit* neplatil.²⁰⁵ V Rakousku zavádí superficiální princip ABGB. Je sporné, zda na Slovensku před rokem 1918 superficiální zásada platila. Jistotou zůstává, že tomu tak

²⁰² Předchozí dva byly z roku 1998 a 2002.

²⁰³ Konkrétně v mém referátu Právo stavby včera a dnes na konferenci Košické dni súkromného práva I., konané v Košicích ve dnech 20.4.-21.4.2016.

²⁰⁴ Bělovský, P. In KUKLÍK, J. a kol. *Dějiny Československého práva. 1945-1989*. Praha : Auditorium, 2011. s. 342.

²⁰⁵ GLYN WATKIN, T. *An Historical Introduction to Modern Civil Law*. Burlington : Ashgate, 1999, s. 236-237.; FLOSSMANN, U. et al. *Österreichische Privatrechtsgeschichte*. 6. Auf. Wien : Springer, 2008, s. 140.

bylo v krátkém období Bachova absolutizmu. Poté Judexkuriální konference z roku 1861 ponechala v platnosti jen některá ustanovení ABGB, mezi nimiž § 417-419 upravující *superficies solo cedit* nebyly. Návrhy uherských občanských zákoníků z let 1900 a 1913 – po rakouském vzoru - sice obsahovaly zásadu, ale nebyly přijaty. Lazar²⁰⁶ sice neoblomně tvrdí, že superficiální princip znalo i uherské právo, ale bohužel bez odkazu na konkrétní ustanovení uherského práva.²⁰⁷ V čem naopak pochybnosti nepanují, je skutečnost, že právo stavby nebylo na Slovensku až do účinnosti zákona z roku 1947 upraveno. Uherské právo si pro absenci práva stavby vypomáhalo instrumenty i v podobě dědičného nájmu, práva nástavby a práva sklepa.²⁰⁸

Předchozí návrhy slovenského občanského zákoníku byly podobné tomu, co máme dnes v novém českém občanském zákoníku. Vysledoval jsem dva dílčí rozdíly, které stojí za zmínku. Podle Lazára²⁰⁹ může právo vzniknout kromě smlouvy rozhodnutím státního orgánu, vzniku ze zákona, závětí. Druhý, podstatnější rozdíl se týkal pojetí vztahu práva stavby a stavby samotné. Na straně stavebníka jde o pluralitu předmětů, které má v držbě. Jednak právo stavby a jednak stavbu jako takovou. Jde tedy o dva objekty. Ty jsou silou zákona akcesoricky spojeny v rovině dvou věcí v právním smyslu. Připomíná to tak úpravu zákona o vlastnictví bytů.

Masivní výskyt bezprávního²¹⁰ postavení vlastníků staveb na cizích pozemcích je na Slovensku diskutovaným problémem. Ostatně už Svoboda²¹¹ hovořil o tom, že oddělené vlastnictví stavby a pozemku je cestou do temna a nejistoty. Setrvání na zásadě *superficies solo non cedit* povede ke strkání hlavy do písku místo řešení tohoto

²⁰⁶ LAZAR, J. K vlastnickému režimu zastaveného pozemku a práva stavby In *Pocita Martě Knappové k 80. narozeninám*. Praha : ASPI, 2005, s. 149.

²⁰⁷ Existují sice odkazy na Werböczyho Tripartitum opus iuris (1514), které zmiňuje např. ŠTEFANOVIČ, M. Aedifitio solo cedit a stavba na cudzom pozemku, *Justičná revue*, 2004, č. 8-9, s. 899, ale s ohledem na akademickou poctivost to nelze jednoznačně tvrdit.

²⁰⁸ LUBY, Š. Právo stavby. *Právny obzor*, 1947, č. 9, s. 460.

²⁰⁹ LAZAR, J. Absencia inštitútu práva stavby a aktuálna potreba jeho uzákonenia. *Justičná revue*, 2006, č. 4, s. 624.

²¹⁰ ŠURKALA, J. Zásada superficies solo cedit v rímskom práve a jej aplikácia de lege ferenda v slovenskom súkromnom práve. In *Sborník z mezinárodní vědecké konference Civilnoprávné inštitúty a ich historická reflexia vo svetle moderných kodifikácií, konané v Banskej Bystrici 17.-18.března 2016* (v tisku).

²¹¹ SVOBODA, E. Nabyvání věcných práv k nemovitostem a stavbám nezapsaným do knihy pozemkové. In *Výbor z prací z práva občanského a z právní filozofie*. Praha : Melantrich, 1939, s. 88.

palčivého problému. Odstranění nefunkčního jevu by mohlo být vítaným impulzem pro slovenský trh nemovitostí. Šurkala navrhuje, aby v případech rozdílných vlastníků stavby a pozemku došlo ke vzniku práva stavby *ex lege*. Jeho úvaha je vedena absencí právního poměru mezi stavebníkem a vlastníkem zastavěného pozemku. V čemž spatřuje nespravedlnost. Právo stavby (které zde již *de facto* je) by umožnilo narovnat jejich vzájemný vztah a zároveň poskytnout vlastníkovi adekvátní hospodářské protiplnění (stavební plat). Problém však vidím v ochraně nabytých práv. Ať už se nám situace líbí nebo ne, je skutečností, že oddělené vlastnictví vzniklo na základě možnosti dané zákonem, a to musí být respektováno. Proto vznik práva stavby v těchto případech *ex lege* by vedl k dalším nespravedlnostem, protože právo stavby je *per definitionem* právním poměrem dočasným. Bezpochyby by byla taková právní úprava cestou ústavní stížnosti zrušena jako ústavně nekonformní. Vhodnější se jeví cesta intertemporálních ustanovení, která jsou obsažena v českém občanském zákoníku. Konečně, pokud by vadilo, že jsou v českém zákoníku, mohu případné kritiky uklidnit, že mají germánský původ.²¹²

Pokud by současná situace v České republice nebyla v očích slovenského zákonodárce dostatečně ověřenou historií, pak lze uvést příklad z Rakouska, který nemůže být z krátkodobosti podezříván. U našich jižních sousedů má superficiální princip dlouhého trvání a tamní odborná fronta je zajedno v tom, že zásada není vybudována na principu spravedlnosti, ale pouze a jenom na diskuzi o účelu. *Superficies solo cedit* představuje v očích rakouských právníků *záruku zřetelnosti a jednoduchosti právního styku, který by neměl být narušován existencí neočekávaných věcněprávních institutů* (zejména *superaedifikátů*).²¹³ Jde tedy o homogennost systému věcných práv, která ze své povahy působí *erga omnes*. Superficiální princip však musí být doprovázen hospodářsky nutnými výjimkami, které jen potvrzují toto fundamentální pravidlo.

²¹² J. Švestka in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., TICHÝ, L. (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : Aspi, 2006, s. 146.

²¹³ A. Kletečka In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 256.

Z výše popsaných důvodů se návrat k superficiální zásadě jeví jako správný, byť se jistě neobejde bez sporů, změn v evidenci nemovitostí²¹⁴ a mnohdy i dlouhodobých „dočasných“ stavů, kdy budou známy dva vlastnické režimy k pozemkům a stavbám. Tím však netvrdím, že by současný stav byl bezchybný. Jádrem funkčnosti superficiální zásady však spatřuji ve sladění s právem stavby, které je jeho derivátem, nebo chcete-li siamským dvojčetem. Musí být důsledně propracováno a přiměřeně zdaněno. Jen tak může být návrat institutů úspěšný.

4.7 Opuštění zásady a důvody, které k tomu vedly

V dosahu českého práva se superficiální zásada uplatňovala v rámci recipovaného ABGB. Zvrat nastal až s přijetím středního kodexu. Ten záměrně zrušil zásadu jako součást našeho právního řádu.²¹⁵ Důvody, které vedly k opuštění tradiční a v evropské civilistice hluboce zakořeněné zásady, lze spatřovat ve pěti okruzích:

Za první: pozemková reforma, která proběhla a jejíž výsledky byly charakterizovány jako velkolepé²¹⁶, zapříčinila, že střední kodex již neprováděl zásadní změny z hlediska vlastnických poměrů k půdě. Navíc ustanovení § 110 explicitně zakotvilo zásadu, která byla reformou zpečetěna – *půda patří těm, kdož na ní pracují*.²¹⁷

Za druhé: za výše uvedené situace a při další platnosti superficiální zásady by na kolektivizovaném venkově docházelo k paradoxním situacím. Pokud by družstvo postavilo na pozemku některého družstevníka trvalou stavbu, stala by se jeho vlastnictvím. Tento závěr by byl nepřijatelný. Možnost děleného vlastnictví pozemků a staveb byla instituce zcela klíčová pro budování zemědělských družstev. Půda družstevníků byla ve družstvech v soukromém vlastnictví členů družstev.²¹⁸ Budovy, ale i úroda na pozemcích vzešlá, by patřila vlastníkům, tj. družstevníkům, nikoliv socialistickým organizacím (družstvům). Ke stejné situaci bychom dospěli i u

²¹⁴ ŠUSTROVÁ, D. Ovlivní superficiální princip veřejný seznam nemovitostí? *Právní fórum*, 2011, č. 7, s. 323-324.

²¹⁵ Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 24. května 1994 ve věci návrhu na zrušení zákona č. 183/1993 Sb. číslo spis.zn.

²¹⁶ Redistribučováno bylo touto cestou více než 1 mil. ha půdy. Viz projev ministra vnitra Dr. Štefana Raise ze dne 25. 10. 1950 v plénu Národního shromáždění. Citováno dle ANDRLÍK, J., PARMA, M. (eds.) *Občanský zákoník*. Praha : Orbis, 1950. s. 15.

²¹⁷ Tato zásada byla navíc ústavně konformní. Srov. čl. XII Ústavy 9. května z roku 1948.

²¹⁸ ROLENC, V. eds. *Právníká příručka*. Praha : Orbis, 1954, s. 244.

pozemků státu, na kterých družstvo hospodařilo.²¹⁹ V situaci, kdy všechno bylo všech, se jako legitimní řešení jevílo opustit superficiální zásadu (§ 25, § 110, § 155 středního kodexu).

Za třetí: vedle nastíněných důvodů s sebou oddělení stavby a pozemku přineslo i vedlejší efekt spočívající v očekávání nárůstu počtů rodinných domů (později i bytů) v osobním vlastnictví, ke kterému ovšem nedošlo.

Za čtvrté: šlo o chtěné²²⁰ nabourání vlastnických a jiných vztahů k nemovitostem. Navíc spolu s opuštěním intabulačního principu došlo i k posílení role státu, resp. jeho správních orgánů.

Za páté: oddělené vlastnictví pozemků a staveb na nich postavených legitimizovalo existenci celého systému užívacích práv k pozemku, který umožňoval zřízení stavby na cizím pozemku. To souviselo s faktem, že užívací vztahy převažovaly nad vlastnickými tituly.²²¹

Za tohoto právního stavu bylo zapotřebí vyřešit otázku, jak zefektivnit činnost socialistických právnických osob (např. zemědělských družstev) ve vztahu k výstavbě. Byl-li pozemek ve státním socialistickém vlastnictví svěřen do rukou socialistické právnické osoby k tzv. trvalému užívání, pak jí ze zákona vznikalo právo zřídit na pozemku stavbu. A to bez povolení okresního národního výboru, které by jinak bylo pro smluvní vznik práva stavby zapotřebí. Povolovací princip vedl ke kontrole nabývání práva stavby, resp. jeho slučitelnosti se „zájmy celku“.²²² O obsahu a férovosti tohoto neurčitého právního pojmu netřeba hovořit.

Dobová literatura se také pozastavovala nad otázkou vlastnictví k úrodě vzešlé na cizím pozemku.²²³ Původně správné Knappovy závěry o vlastnictví úrody svědčící vlastníku pozemku byly po diskuzích opuštěny v duchu teze o *ubývání atributů*

²¹⁹ NOVOHRADSKÝ, V. Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dôsledky. *Právny obzor*, 1951, č. 4., s. 348.

²²⁰ JINDŘICH, M. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad Notam*, 1996, č. 6, s. 121.

²²¹ LAZAR, J. Otázky kodifikácie súkromého práva. Bratislava : IURA EDITION, 2006, s.122.

²²² NOVOHRADSKÝ, V. Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dôsledky. *Právny obzor*, 1951, č. 4., s. 348.

²²³ KNAPP, V. *Vlastnictví v lidové demokracii*. Praha : Orbis, 1952, s. 361 an.

soukromého vlastnictví ve prospěch odděleného vlastnictví úrody a stromů (ještě před jejich separací). Pro podporu tohoto argumentu bylo odkazováno na znění § 25 a 110 středního kodexu, které mimo jiné pravily: „*Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde.*“, resp.: „...*poměry k půdě spravují se občanským zákoníkem, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak.*“ Za tyto zvláštní předpisy byly považovány i provozní řády družstev, resp. ministerské směrnice. Tedy kvaziprávní předpisy nižší právní síly. Výsledkem tak byla tendenční interpretace parapravními systémy²²⁴, která měla údajně odpovídat čl. 171 Ústavy 9. května.²²⁵ Argumenty to byly zjevně politické, navíc podepřeny dobovým žargonem o konformitě s právním vědomím družstevníků.²²⁶

Jde-li o výše zmiňované problémy s úrodou vzešlou na pozemku, která není pozitivním právem v účinném kodexu uspokojivě řešena²²⁷, připomínáme, že ObčZ prohlašuje v § 507, že součástí pozemku je i rostlinstvo na něm vzešlé.

4.8 Vertikální a horizontální aspekt vlastnictví pozemku

Vlastnické právo k pozemkům má kromě dvoudimenzionálního rozsahu, který obvykle spojujeme s katastrálním pojmem parcela, i rozměr třídimenzionální. Mám tím na mysli to, co bývá označováno *dominus soli est dominus coeli et inferorum*.²²⁸ Znamená to, že vlastník pozemku je vlastníkem nebe nad povrchem i půdy pod ním. Je zjevné, že uvedené pravidlo neplatí absolutně (viz např. vlastnictví ložiska vyhrazených nerostů apod.). Na druhou stranu je nutné odpovědět si i na otázku: *Kam až tedy sahá vlastníkovo oprávnění užívat pozemek?*

²²⁴ Srov. např. KNAPP, V. *Teorie práva*. Praha : C.H.Beck, 1995. s. 52.

²²⁵ Citovaný článek Ústavy velel k interpretaci konstituce jako celku, resp. z jejich zásad. Mezi ty ovšem patřila i zásada možnosti omezení vlastnického práva jen zákonem (srov. § 9 Ústavy 9. května).

²²⁶ Skutečnost, že určitá představa o právních poměrech, která je v rozporu s pozitivním právem, je u laiků běžná, ještě nezavdává právo k opačnému výkladu normy.

²²⁷ ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*, 2007, č. 4., s. 104; částečná snaha o nápravu je patrná na Slovensku, kdy tamní právní úprava § 120 odst. 2 ObčZ byla novelizována (zákonem č. 184/2002 Z.z.) do současné podoby, kdy zní: „*Stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.*“ V podrobnostech viz FEKETE, I. *Občiansky zákonník. Veľký komentár*. 1 diel. Bratislava : Eurokodex, 2011. s. 587 an.

²²⁸ R. Strzelczyk in STRZELCZYK, R., TURLEJ, A. *Własność lokali*. 2. wyd. Warszawa : C.H. Beck, 2010. s. 52.

Vlastnické právo je od dob Velké francouzské revoluce chápáno jako základní atribut svobody. S rozvojem společnosti se prostor, který vlastník má, zužuje. Omezení jednoho zpravidla znamená rozšíření prostoru pro druhého. Zatímco socialistický právní řád omezoval soukromé osoby ve prospěch celku, demokratické pojetí je vedeno zpravidla jinými důvody.

Podkladem pro zákonné omezení vlastnického práva je čl. 11 odst. 3 LZPS, který v sobě inkorporuje *Hedemanovu koncepci* převzatou z ústavy Výmarské republiky z roku 1919.²²⁹ Vlastnictví tedy zavazuje. Na pozadí ústavního pořádku omezuje vlastnické právo k pozemku relativně rozsáhlá skupina norem jak soukromoprávního, tak zejména veřejnoprávního původu. Směrem vzhůru to je např. zákon o ovzduší, zákon o odpadech, směrem dolů to pak jsou např. horní či vodní zákon.

Vertikální oprávnění vlastníka spočívají mimo jiné v soukromoprávním nároku postavit na svém pozemku stavbu. Vlastnictví pozemku však – samo o sobě – nedává vlastníku právo na něm stavět.²³⁰ Výška stavby je omezena pouze správně právními předpisy a technickými možnostmi. Zároveň nikdo nesmí být nucen, aby na svém pozemku stavbu postavil. Taktéž může pozemek zatížit věcným břemenem nezastavení vyhlídky.

4.8.1 Výjimky z pravidla

Výjimkou z vertikálního vlastnictví jsou tzv. přestavky.²³¹ OZO pro tento účel měl zvláštní domovní služebnosti, konkrétně právo přestavby (*servitus protegendi*). Jde o situace dle § 1087 ObčZ, kdy už v době první republiky (srov. § 418 OZO) výjimečně platilo *superficies non solo cedit*.²³² Podstatou přestavku je změna vlastnictví malé části vlastníkovy pozemku ve prospěch zřizovatele trvalé stavby vybudované na sousedním pozemku, která *malou* část zasahuje na pozemek zmíněného vlastníka. To platí pouze tehdy, stavěl-li stavebník v dobré víře. Účel pravidla je zřejmý – zabránit vzniku komplikací s bagatelní přestavbou na cizím pozemku. Řešení spočívá v tom,

²²⁹ THÖNDEL, A. Vlastnické právo – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu. *Právo. Časopis pro právní teorii a praxi*. 2008, č. 3, s. 25.

²³⁰ Srov. administrativní rozhodnutí Bohuslav č. 2912/23.

²³¹ V praxi k tomu dochází při budování balkonů, zateplování budov apod.

²³² Srov. SEDLÁČEK, J. *Vlastnické právo*. Praha : V. Linhart, 1935. s. 281.

že zákon spornou *malou* část pozemku přiřkne dobrověrnému stavebníkovi. S ohledem na katalog věcných práv, který nový občanský zákoník přináší, může dojít k paradoxní situaci. Dikce zákona hovoří ve prospěch zřizovatele stavby, nikoliv vlastníka sousedního pozemku. To vede k závěru, že oprávněným k přestavku (nabytí malé části pozemku) je i superficiář. Ten pak může mít ve svém vlastnictví právo stavby, jehož součástí je stavba, která zasahuje na cizí pozemek. A navíc k tomu mu přináší ještě malý pruh původně sousedova pozemku, který přešel do jeho vlastnictví vlivem stavební činnosti *bona fides*. Pozemek, na kterém „jeho“ stavba stojí, však jeho není. Dojde k tomu bez ohledu na skutečnost, že zákonodárce zjevně konstruoval tento institut ve snaze předejít problémům a šil jej na míru vztahům vyplývajícím ze *superficies solo cedit*. Z užitého termínu *zřizovatel stavby* však o uvedené argumentaci nelze mít pochyby. Skončí-li trvání práva stavby, tak zde budeme mít osobu, které bude svědčit ve veřejném seznamu vlastnictví parcely, která bude velice úzká (např. dvaceticentimetrový pruh kolem zatepleného panelového domu) a která mu bude vlastnický náležet.

Ojedinele se problematice věnovala i judikatura. Konkrétně přesah střechy bez právního důvodu (obligace, věcné břemeno) nad sousední pozemek byl chápán jako nepřipustný.²³³ Z citovaného rozhodnutí vyplývá, že ne vždy může být vstoupeno na cizí pozemek za účelem opravy vlastní nemovitosti. Důvod tkví v ochraně vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku (ve vertikálním smyslu). Chystanou stavební úpravou (zateplení zdi domu na samé hranici pozemků do prostoru sousedícího atria) by došlo k neúměrnému zásahu (trvalé zúžení prostoru atria) do vlastnického práva, protože za součást pozemku je třeba považovat i vzdušný prostor nad tímto pozemkem. Při negaci argumentace protistrany můžeme nalézt řadu případů přestavků, které zasahují do vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku: „*Pokud by byl přijat tento závěr, pak by veškeré balkóny, atiky, římsy a obdobné součásti domů vystupující nad úroveň hranice pozemku omezovaly*

²³³ Srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1000/2010 publikované v časopise *Právní rozhledy*, 2012, č. 7. s. 263-264.

vlastnická práva vlastníků sousedních pozemků, do kterých svým půdorysem zasahují.“

4.8.2 Kde prostor končí?

Do vertikálního prostoru zasahují družice i letadla, která prolétávají nad pozemkem. Jejich pohyb upravují mezinárodní smlouvy a veřejnoprávní předpisy států.²³⁴ V této souvislosti lze vzpomenout kuriózní spor, který řešily britské soudy (*Bernstein vs. Skyviews, 1978*). Žalobce se domáhal zabránění zveřejnění leteckých snímků, na kterých byl zachycen i jeho pozemek. Soud dospěl k závěru, že vlastník může jiného vyloučit z působení na pozemek ve vertikální úrovni až tam, kam je to nutné pro jeho běžné užívání.

Arndst²³⁵ přiléhavě konstatoval, že *vlastnictví pozemku zvláště vztahuje se též i na to, co nalézá se pod povrchem, jakož i na prostor nad pozemkem, pokud dle přirozené povahy věci může jednotlivec v obou směrech výlučně vlády své užívat i a pokud má vláda ta při používání pozemku pro něho jakéhosi praktického významu.*

Vlastníkovi nepatří nějaký vzduchový sloupec nad pozemkem, jak mylně dovozovala starší judikatura²³⁶, nýbrž je *oprávněn vyloučit zásahy do tohoto prostoru ze strany třetích osob.*²³⁷ Vyloučení je však limitováno rozsahem, který je *nezbytný pro objektivní výkon práva v těchto sférách* (např. několik desítek metrů nad nezastavěným pozemkem apod.). Spáčil v této souvislosti kvituje přístup, který odráží „životní realitu“.²³⁸ Nástroje ochrany jsou klasicky negatorní žaloba, případně svépomoc. Už judikatura²³⁹ z počátku minulého století prohlašovala, že např. křídla okna zřízeného ve vlastní zdi nesmějí zasahovat do vzduchového prostoru sousedního pozemku, když se okno otevře. Z dnešního pohledu se problém může dotýkat např. satelitních antén.

²³⁴ Srov. např. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.

²³⁵ ARNDST, C. L. *Učební kniha pandekt. Díl I.* Praha : Právnická jednota, 1886. s. 213 n.

²³⁶ Srov. Glasser Unger 4926: Kolmý prostor vzduchový nad pozemkem patří, pokud na něm jest možná moc, k půdě.

²³⁷ F. Melzer a P. Tégl, In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník. § 419-654. Velký komentář. Sv. III.* Praha : Leges, 2014, s. 311-312.

²³⁸ SPÁČIL, J. Vlastnictví prostoru nad (pod) pozemkem. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7., s. 247.

²³⁹ Glasser Unger 9197.

Krátce je vhodné připomenout, že z hlediska případného horizontálního pojetí vlastnictví je v našem právním řádu možné snad jen bytové spoluvlastnictví, které představuje jednu z jeho odnoží. Existuje ještě vzácný případ dochovaného horizontálního vlastnictví celých pater domů v Ivančicích, kde patro tvoří samostatný objekt právních vztahů.²⁴⁰

4.9 Accessio cedit principali

Možná jsem měl touto v pravdě romanistickou poznámkou začít, ale přijde mi vhodné použít ji jako pomyslnou tečku za touto kapitolou. Přes veškerou složitost tezí, které v této práci přináším, je nejjednodušší pohlédnout na superficiální princip jako na originární způsob nabývání vlastnického práva – *akcesi*.

Pozemek měl vždy charakter věci hlavní. Proto vlastník pozemku byl zároveň i vlastníkem budovy na něm stojící.²⁴¹ Dělo se tak v duchu *hierarchie důležitosti*²⁴² vyjádřené parémií *accessio cedit principali*.²⁴³ Přírůstek připadl tomu, kdo byl vlastníkem věci hlavní (pozemku). Superficiální zásada tedy především představuje jeden z *originárních* nabývacích způsobů (*inaedificatio*).²⁴⁴ A to bez ohledu na skutečnost, zda je při stavbě použit vlastní či cizí materiál.

Vstavění je zvláštním případem originárního nabytí vlastnického práva, který můžeme označit jako umělý přírůstek.²⁴⁵ Dochází tím k rozšíření vlastníkovu majetku. Jakmile je cizí stavební materiál pevně zapuštěn do země, stává se vlastnictvím vlastníka pozemku. Přičemž judikatura chápala ustanovení § 418 OZO jako dispozitivní a bylo možné dohodnout se odlišně od zákona.²⁴⁶ K nabytí vlastnictví opravdu není zapotřebí, aby stavba byla dokončena. Nabývá se již samotným

²⁴⁰ ELIÁŠ, K. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7, s. 234.

²⁴¹ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha : C.H.Beck, 1995, s. 86.

²⁴² CIOCH, H., WITCZAK, H. Zasada superficies solo cedit w prawie polskim. *Rejent*, 1999, Nr. 5. s. 14.

²⁴³ KOLAŃCZYK, K. *Prawo rzymskie*. 5 vyd. Warszawa : Lexis Nexis, 2007. s. 309.

²⁴⁴ SOMMER, O. *Učebnice soukromého práva římského*. 2. vyd. Praha : Všeherd, 1946. s. 230.

²⁴⁵ F. Rouček In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Sv. II*. Praha : V. Linhart, 1935. s. 446.

²⁴⁶ Srov. Glasser Unger 6450.

započetím stavby.²⁴⁷ Přenosných staveb se toto pravidlo netýká, ty jsou movitými věcmi.²⁴⁸

Zima hovoří v souvislosti s právem stavby o tom, že se vlastník pozemku se na určitou dobu *de facto* vzdává principu akcese.²⁴⁹ Nejde jen o skutečnost, že musí strpět stavbu, ev. už i samu možnost, že někdo jiný na jeho pozemku bude stavět, protože je k tomu oprávněn. Musí dokonce akceptovat i to, že stavbu postaví někdo jiný než ten, s kým se dohodl. Právo stavby je přeci způsobilým předmětem právního obchodu. Vlastník pozemku se však vzdává i možnosti plnohodnotně užívat pozemek jako takový. *Akcese* je po francouzském vzoru právem svatým a neměnným.²⁵⁰

²⁴⁷ Vážný 9649.

²⁴⁸ RANDA, A. *Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém*. VII. vydání. Praha : Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1922, s. 121.

²⁴⁹ ZIMA, P. *Právo stavby*. Praha : C. H. Beck, 2015. s. 21.

²⁵⁰ *Ibidem*.

5 VÝJIMKY ZE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY

5.1 Úvodem

Salzburský profesor soukromého práva Andreas Kletečka pronesl svého času²⁵¹, že superficiální zásada nepředstavuje předmět „uhlířské víry“.²⁵² Mínil tím, že *superficies solo cedit* není předmětem principu spravedlnosti a musí z ní být připuštěny určité výjimky, které hospodářský život přináší. Nicméně jako základní pravidlo věcněprávních vztahů osvědčila svou funkci. Výjimkami z toho pravidla jsou právo stavby, superaedifikáty, bytové spoluvlastnictví a také stroje, které nejsou součástí pozemku. Už samotné dělení pozemků na parcely lze chápat jako výjimku z pravidla. Důvody jsou prosté. Je-li více osob, pak na uspokojení jejich potřeb je zapotřebí více objektů (rozdělených samostatných pozemků).

Pokud jde o dočasné stavby, tak jejich povaha je skutečně problematická. Grünberg²⁵³ hovořil doslova o *chorobném zjevu*, když popisoval praxi kdy něco co je fakticky nemovité, je právem zároveň označováno za movitou věc. Také Svoboda si v dobové diskuzi o dočasných stavbách přisadil a označil je za *monstra*.²⁵⁴ Ani současná doktrína superaedifikáty neglorifikuje.²⁵⁵ Pochybností o teoretickém pojetí dočasných staveb si je vědoma i aplikační praxe.²⁵⁶ Proto zde dále uvádím stručné pojednání o dočasných stavbách. Druhou zásadnější výjimkou je bytové spoluvlastnictví, které s ohledem na svou univerzálnost a rozšířenost představuje četný jev, pročež také dostalo v dalším textu větší prostor. Vždyť v České republice máme dle statistik více než 1,9 mil. bytů vymezených dle bytového zákona, případně dle občanského zákoníku, což představuje téměř 40 % bytového fondu.²⁵⁷

²⁵¹ A. Kletečka In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 337.

²⁵² Foi du charbonnier. Slepá, absolutní, nekritická víra.

²⁵³ GRÜNBERG K. *Bauten auf fremdem Grund*. Wien : Franz Deuticke Verlag, 1903, s. 46.

²⁵⁴ SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a z právní filozofie*. Praha : Melantrich, 1939. s. 97.

²⁵⁵ TÉGL, P. *Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí*. Právní rádce, 2015, č. 2, s. 34.

²⁵⁶ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha : C. H. Beck, 2014. s.16-17.

²⁵⁷ ZÍTEK, A. Několik zamyšlení nad novou úpravou vlastnictví bytů. *Rekodifikace & praxe*, 2015, č. 2., s. 14.

5.2 Superaedifikát²⁵⁸

5.2.1 Pojem

Rakouské a později české právo vycházely ze znění § 297 ABGB, ve kterém byla ustanovena superficiální zásada, která prohlašovala *trvalou stavbu* za součást pozemku. Bez ohledu na to, že ani toto ustanovení pregnantně nerozlišovalo součást od příslušenství věci, lze mít za to, že zde bylo skutečně chápáno jako součást věci ve smyslu, který je znám dnes.

Stavbou bylo rozuměno stavební dílo upevněné (vstavené) do pozemku. Klíčové bylo *pevné spojení se zemí*. To spočívá v užitých stavebních materiálech, kdy pevnost není dána obecně, ale je různá s ohledem na užití materiály (betonová základová deska domu vs. dřevěná kůlna na zahradě). Pokud jde o *trvalost*, ta není výsledkem skrytého záměru stavebníka, ale lze na ni usuzovat z vnějších okolností (zejm. účelu). V rakouském právu je dodnes záměr ponechání (*fehlende Belassungsabsicht*) klíčový.²⁵⁹ Rouček za takové stavby označuje jen ty, které byly zřízeny v rámci dočasného práva stavebníka k pozemku (nájem, pacht, ale i právo stavby (sic!)). Tyto dočasné stavby (*superaedifikáty*) byly chápány jako movité věci. Svoboda s odkazem na švýcarský občanský zákoník zdůrazňuje, že v případě, kdy má být na cizí půdě vybudovaná stavba nikoliv jen dočasně, pak je to stavba nemovitá a splyne s vlastnictvím k půdě. Prvorepubliková judikatura běžně *superaedifikáty* tolerovala a poskytovala jim právní ochranu. Např. most zbudovaný soukromníkem svým nákladem na veřejném statku s úmyslem, aby tam nebyl navždy, není příslušenstvím (součástí) věci, ale je samostatným předmětem práv.²⁶⁰ Most byl zbudován ze dřeva a sloužil pro soukromou potřebu vlastníka. Byl dokonce označen cedulkou „soukromý“ most. Soud v této kauze rozporoval vlastnické právo právního nástupce zhotovitele

²⁵⁸ Lze se setkat i s počeštěným označením *superedifikát*, který však není ničím novým. Užíval jej už Svoboda, E. v díle *Nabývání věcných práv k nemovitostem a stavbám, nezapsaným do knihy pozemkové* In SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a z právní filozofie*. Praha : Melantrich, 1939. s. 87. Nicméně se domnívám, že přesnější je používat termínu druhého, protože kořenem slova a smyslem označení je přeci jenom *aedificium*, tedy budova.

²⁵⁹ KODEK, G. E. *Systém pozemkových knih v Rakousku přehled*. In *Sborník z mezinárodní vědecké konference Převod vlastnického práva k nemovitým věcem*. Praha 12.2.2007. 2. vyd. Praha : Ministerstvo spravedlnosti, 2007, s. 11.

²⁶⁰ Srov. rozhodnutí Nejvyšší soudu ČSR sp. zn. R II472/32 z roku 1932, publikovaného také v časopise *Soudní rozhledy*, 2014, č. 1, s. 38.

mostu, protože k převodu *superaedifikátu* bylo zapotřebí uložit listiny u soudu, k čemuž zřejmě nedošlo, ačkoliv nástupce měl v držení listinu, ze které nepochybně vyplýval úmysl most zcizit. Právní nástupce sice neustál předpoklady pro petitorní ochranu, ale postačil mu fakt prokázání držby a jako takový mohl své právo požadovat cestou držební ochrany (*actio publiciana*).²⁶¹

5.2.2 Movitá či nemovitá věc?

Na tomto místě musí pozorný čtenář znejistět. Pokud je něco součástí věci, pak to zároveň nemůže být samostatnou movitou věcí jak tvrdí Rouček ohledně stavby postavené v rámci práva stavby. Právo stavby bylo dobovou doktrínou chápáno jako příslušenství věci, byť se někteří autoři tomuto termínu vzpírali (srov. kapitolu o právu stavby).²⁶²

Přesvědčivou argumentaci pro neuznání stavby, která byla příslušenstvím práva stavby, za samostatnou movitou věc, přinesl i Pelikán.²⁶³ Rozdíly oproti *superaedifikátům* vidí zejména v evidenci práva stavby (nikoliv stavby samotné) v pozemkových knihách, zatímco dočasné stavby coby movité věci se tam neevidují. Stavba, která vzniká na podkladě práva stavby, totiž nemusí být nutně dočasnou. Klíčový je její účel. U stavby činžovního domu s nájemními byty, který naplňuje původní smysl práva stavby, nelze o dočasnosti vůbec hovořit. Proto, se vši úctou, není výše uvedený Roučkův názor správný. Dalším rozdílem je převoditelnost dočasných staveb. *Superaedifikát* byl převoditelný uložením listin u soudu. Naproti tomu stavba, která odpovídala právu stavby, byla převoditelná jen za současného převodu práva stavby (*accessio cedit principali*), nikoliv samostatně.²⁶⁴ *De iure* se stavba vůbec nepřeváděla. *Superaedifikát* nebyl způsobilým předmětem zástavního práva. Důvodem je skutečnost, že vzhledem k tomu, že se jedná o movitou věc, není proveditelné odevzdání zástavnímu věřiteli. Jako takový se ani neevidoval ve

²⁶¹ Srov. SVOBODA, K., ŠÍNOVÁ, R., HAMULÁKOVÁ, K. et al. *Civilní proces. Obecná část a sporné řízení*. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 432.

²⁶² SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a z právní filozofie*. Praha : Melantrich, 1939. s. 87.

²⁶³ PELIKÁN V. *Právo stavby jako prostředek k oživení stavebního ruchu*. Praha: Unie Čsl. družstev, 1937, s. 12-13.

²⁶⁴ HORÁK, O. Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*, 2014, roč. 22, č. 6, s. 191-194.

veřejných seznamech, ačkoliv se někdy vyskytovaly na knihovním tělese nezákonné poznámky superaedifikátního poměru. Pokud nakonec byla vedena exekuce na superaedifikát, pak šlo o exekuci naoko.²⁶⁵

Mezi dobové příklady superaedifikátů patří různé atrakce, stany v zábavních parcích, pavilony na výstavištích, arény, chaty, kiosky, slavnostní brány, tribuny, divadelní arény nebo nouzové kolonie u velkých měst apod. Recentní rakouská judikatura označuje také fotovoltaické elektrárny za superaedifikáty.²⁶⁶

Součástí pozemku byly všechny trvalé stavby, kterými měl zákonodárce na mysli nejen budovy, ale i jiné výsledky stavební činnosti, např. vyhlídková věž, altán, ploty, hraniční zdi, studny, cisterny, stoky, sklepy aj.²⁶⁷ *A contrario* dovozujeme, že ty stavby, které neměly být na pozemku natrvalo (definitivně), nebyly součástí pozemku, pokud splňovaly podmínky pro uznání věci v právním smyslu (§ 285 OZO – především odlišnost od osoby a užitečnost). Nejinak je tomu i dnes, kdy zákonodárce výslovně prohlašuje, že dočasné stavby nejsou součástí pozemku (srov. § 506 odst. 1 ObčZ). Výklad slov trvalý, resp. dočasný je tedy klíčový pro pochopení termínu superaedifikát.

Svoboda²⁶⁸ definoval apodikticky superaedifikát jako stavbu, která je nejen právně, nýbrž i podle přirozené povahy movitou věcí. Klíčová je možnost jejího přenesení z místa na místo bez porušení podstaty. Vykládá to s odkazem na práci Némethyho, který uvádí: *záleží jen na tom, zda superaedifikát podle svého stavebního provedení jest přesunutelný bez závažného zmenšení hodnoty či nikoliv. Pokud ne, pak jde o nemovitou věc, a tedy součást pozemku.* Dokonce ani menší podezřívka, která přijde při přesunu vniveč, nevadí. Na druhou stranu ve svých úvahách připouští – byť s určitými výhradami – druhou kategorii superaedifikátů vytvořených právní fikcí.

²⁶⁵ SVOBODA, E. Nabývání věcných práv k nemovitostem a stavbám nezapsaným do knihy pozemkové. In *Výbor prací z práva občanského a z právní filozofie*. Praha : Melantrich, 1939. s. 96.

²⁶⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Rakouska (OGH) ze dne 16.7. 2013 sp. zn. 5Ob223/12y.

²⁶⁷ F. Rouček In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Sv. II.* 1. vydání. Praha : V. Linhart, 1935. s. 43.

²⁶⁸ SVOBODA, E. Nabývání věcných práv k nemovitostem a stavbám nezapsaným do knihy pozemkové. In *Výbor z prací z práva občanského a z právní filozofie*. Praha : Melantrich, 1939, s. 87-88.

Těmi rozumí stavby, které jsou trvalé, jejich přenos není možný bez jejich zničení. Jako příklad uvádí právě stavby, které jsou vybudovány na základě práva stavby. Výhrady směřují zejména k tomu, že rakouské právo takovou kategorii superaedifikátů nezná. Naopak své uplatnění nachází fikční pojetí dočasné stavby v právu německém a švýcarském.

Na pomyslné křižovatce se právní pojetí superaedifikátů dostalo v okamžiku, kdy nájmy pozemků nabyly trvalé podoby a stavby se tím vlivem začaly stavět z trvalejších materiálů, přestože byly postaveny na cizích pozemcích. V rozporu zde stál leitmotiv superaedifikátů, tj. dočasnost staveb a jejich faktická podoba (zděný dům, který mohl přetrvat i staletí).

Problematikou superaedifikátů se ojediněle zabývaly i české soudy, které konstatovaly, že dočasnost je pojmovým znakem superaedifikátů a jejich trvání je omezeno dobou trvání právního vztahu „vlastníka“ stavby k pozemku.²⁶⁹

Výkladové problémy s pojmem dočasná stavba se objevují i v dosahu českého občanského zákoníku, který v § 498 ObčZ normuje: *Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.* Tégl²⁷⁰ předestřel v této souvislosti dva názory, přičemž první z názorů dopadá jen na případy, kdy jiný právní předpis (nikoliv ObčZ) říká, že určitá věc není součástí pozemku. V protikladu k tomu stojí tvrzení, které zastává i Tégl, tedy že uvedené má platit i v případě, že tak stanoví i občanský zákoník. Konkrétně zmiňuje právě § 506 odst.1 ObčZ a problematiku dočasné stavby. Jde tedy o výklad blanketní normy § 498 ObčZ. Tedy toho, kam norma odkazuje, zda jen mimo působení občanského zákoníku, nebo i do svých řád.

Pro praxi je nezbytné, aby bylo nad slunce jasné, co je to dočasná stavba a zda je movitou či nemovitou věcí. Ať už z důvodu způsobu převodu (*modus*), tak z hlediska zdanění. Pokud se shodneme na kritériích, která prezentují autoři jednoho z velkých

²⁶⁹ Srov. rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp. zn. III. ÚS 675/06 ze dne 12. prosince 2006.

²⁷⁰ TÉGL, P. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*, 2015, č. 2, s. 33.

komentářů k občanskému zákoníku, tak bude dočasná stavba posuzována jako nemovitá věc, přičemž kritériem pro posouzení dočasnosti je objektivní účel stavby.²⁷¹

Osobně se přikláním k tomu, že dočasná stavba je movitou věcí. Vedou mě k tomu důvody, které jsem do jisté míry rozebral výše v souvislosti s přirozenou povahou superaedifikátů. Zároveň si nemyslím, že by zákonodárce chtěl vytvořit dočasnou stavbu v podobě nemovité věci. Pokud by tomu tak bylo, mohl tak učinit výslovně jako v případě jiných výjimek ze superficiální zásady (srov. např. § 1159 i. f. ObčZ nebo § 1242 věta první ObčZ). Sám však nevidím problém v tom, že by blanketní norma odkazovala i sama na sebe. Zde dokonce souhlasím s tím, co Tégl píše, že *je bez významu, zda je výjimka upravena v jiném právním předpisu, či též v ObčZ. Klíčová je funkce pravidla pro typově shodné případy*. Problém vidím jinde. Dočasná stavba a např. pozemní komunikace nejsou shodné případy. Zde je vhodné připomenout, že stavby jsou nově, a do budoucna to bude pravidlem, buď součástí pozemku, nebo součástí práva stavby. Případně půjde o dočasné stavby (movité věci). Mám za to, že to budou pouze stavby, z nichž bude dočasnost křiklavě patrná (použité materiály, tvar, demontovatelnost apod.).²⁷² V opačném případě mám za to, že budeme hovořit o stavbě, ale nikoliv dočasné. Pak bude nutné pít se po věcněprávním či obligačním oprávnění stavebníka a odpovědět si na otázku, zda jde o samostatnou stavbu²⁷³ ve smyslu § 3055 ObčZ nebo součást nemovité věci. *Tertium non datur*.

Figura, o které je hovořeno výše, tj. samostatná stavba na cizím pozemku (srov. § 3055 odst. 1 ObčZ), je výjimkou z pravidla, která zde je z důvodu ochrany nabytých

²⁷¹ F. Melzer, P. Tégl In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník. § 419-654. Velký komentář. Sv. III*. Praha : Leges, 2014. s. 320-332., ev. TÉGL P., MELZER, F. Superedifikát a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č.4, s. 139-140.

²⁷² Může se jednat i o velkou stavbu, u které je však zřejmá její dočasnost. Příkladem budiž stavba hlavního olympijského stadionu na letních olympijských hrách v Londýně z roku 2012, jak uvádí F. Melzer, P. Tégl In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník. § 419-654. Velký komentář. Sv. III*. Praha : Leges, 2014. s. 321. V komentáři je sice jako příklad superaedifikátu zmiňován projekt hlavní budovy Vídeňské Hospodářské univerzity (cit. dle KODEK, G. E. *Systém pozemkových knih v Rakousku přehled*. In *Sborník z mezinárodní vědecké konference Převod vlastnického práva k nemovitým věcem*. Praha 12.2.2007. 2. vyd. Praha : Ministerstvo spravedlnosti, 2007, s. 11.), nicméně z jiných zdrojů se dozvídáme, že jde o příklad netypický. Naopak učebnicovým příkladem jsou stánky v Prátru.

²⁷³ Tento jev bude pomalu ztrácet na významu, proto jej v „novém“ pojetí zmiňovaném v předchozích větách opomím.

práv. Zákonodárce si tyto případy do budoucna nepřeje znovu vytvářet, ale je nucen je nadále trpět. Přesto tam, kde to bylo možné, spojil právní režim samostatných staveb s pozemky, na kterých stály (viz § 3054 ObčZ). Na zbývající nově dopadá vzájemné zákonné předkupní právo zřízené za účelem sladění jednoty vlastnictví stavby a pozemku.

Na druhou stranu proti mému tvrzení stojí text katastrálního zákona (srov. § 3 odst. 1 písm. b) a c) KatZ), který případnou evidenci dočasné stavby nečiní nemožnou. Historizujícím argumentem – jdoucím proti mému pojetí - pak může být také skutečnost, že vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 prohlašoval dočasnou stavbu za nemovitou věc. Jiní autoři označují neřešenou situaci ohledně povahy dočasné stavby za nepravou teleologickou mezeru, kterou je nutné vyplnit analogií legis a v souladu s ní vztáhnout druhou větu § 498 odst. 1 ObčZ i na nepřenosné věci. Tím bude mít dočasná stavba povahu nemovité věci.²⁷⁴ Konečné slovo tak ve shodě s Téglem bude mít až judikatura.

5.2.3 Rakouské konotace

Problém superaedifikátů tkví v jejich někdy obtížné rozpoznatelnosti. V Rakousku je v živé paměti rozsáhlá odborná diskuze na toto téma.²⁷⁵ Princip *superficies solo cedit* představuje *ultima ratio*. Není-li možné z pozemkových knih seznat, že dočasná stavba je samostatnou věcí v právním smyslu, platí, že je součástí pozemku a náleží vlastníku pozemku. Racionalitě tohoto řešení nelze nic vytknout. Konečně i Tégel²⁷⁶ připomíná, že institut dočasných staveb nemá valného významu a nevidí důvod pro tuto výjimku ze superficiálního principu.

Zásadní novela zákona o právu stavby v Rakousku bohužel nevyřešila velké množství superaedifikátů, které vznikly v důsledku omezení okruhu osob, které mohly do

²⁷⁴ Srov. KRÁLÍK, M., LAVICKÝ, P. Dočasná stavba, veřejný statek a actio publiciana. *Soudní rozhledy*, 2014, č. 1, s. 38.

²⁷⁵ Za všechny např. KLETEČKA, A., RECHBERGER, W. H., ZITTA, R. *Bauten auf fremden Grund*. 2. Auf. Wien : Manz, 586 s.

²⁷⁶ TÉGL, P. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*, 2015, č. 2, s. 34.

účinnosti novely zřizovat k pozemkům právo stavby.²⁷⁷ Rozšířením okruhů osob oprávněných zřizovat právo stavby ke svým pozemkům došlo k nárůstu významu práva stavby. Přesto se v praxi objevuje více případů superaedifikátů než práv stavby. Režim dočasných staveb opět získává na oblibě, což je, s ohledem na problémy, které to přináší, alarmující.²⁷⁸

Superaedifikáty jsou zdaněny mnohem méně než právo stavby. Je pozoruhodné, že vlastnictví movité věci může být zdaněno.

V Rakousku jsou i značné mezery v evidenci superaedifikátů, které jsou zapisovány do rejstříku staveb a zároveň se provádí jejich vyznačení v pozemkové knize u pozemku, na němž se nachází. V řízení je přezkoumán právní titul předchůdce (*Vormann*). Tento rejstřík je značně mezerovitý a neúplný. Záměrně nehovořím o veřejném seznamu, ale používám výrazu vágnějšího, protože není nadán úplnou publicitou.²⁷⁹ Ve skutečnosti je katalog, ve kterém jsou superaedifikáty evidovány, nadepsán tučnou rubrikou: *Nikdo není oprávněn se dovolávat úplnosti a správnosti této kartotéky!*²⁸⁰ Což hovoří za vše.

Zatímco na jednom pozemku nemůže vzniknout více práv stavby (srov. dále), více superaedifikátů na jednom pozemku nalézt můžeme.

Absence publicity vede k praktickým ekonomickým problémům. Nemá-li úvěrující banka při poskytnutí hypotéčního úvěru možnost zjistit, že budova stojící na pozemku není jeho součástí (jde o superaedifikát), pak v případě realizace zástavního práva nemůže postihnout stavbu jakožto jen domnělou součást pozemku, která vlastnický připadá jinému.

Právo stavby je jakožto jakákoliv jiná nemovitá věc předmětem realizace zástavního práva. Tzn. že pokud je dlužník v prodlení s plněním zajištěného dluhu, má věřitel právo realizovat zástavní právo jeho zpeněžením a uspokojením se z výtěžku.

²⁷⁷ BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*, 1997, č. 4. s. 81.

²⁷⁸ Rechberger, W. H. Die heutige Bedeutung des Grundsatzes superficies solo cedit In FISCHER-CZERMAK, C., HOPF, G., GEORG, K., SCHAUER, M. *Festschrift 200 Jahre ABGB. Band II*. Wien : Mainz, 2011. s. 1350.

²⁷⁹ BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*, 1997, č. 4. s. 81.

²⁸⁰ Srov. § 20 zákona o zakládání listin (Urkundenhinterlegungsgesetz).

Případná *hyperocha* se vydá dlužníku. Naproti tomu zpeněžení superaedifikátu probíhá např. v Rakousku podle předpisů upravujících výkon rozhodnutí na věci movité.²⁸¹ Zápis o zastavení superaedifikátu je nezbytné doručit soudu k zařazení, a tím také k zápisu do rejstříku staveb. Ten však trpí neúplností.

Důvody, pro které jsou v rakouské doktríně superaedifikáty trnem v oku, lze vysvětlit účelem principu *superficies solo cedit*. Ten je spatřován v zajištění *jasnosti právního styku* bez rizika plynoucího z existence neočekávaných věcněprávních institutů. Superaedifikáty vznikaly hlavně díky zásahům judikatury. Právě tento aspekt rozeznívá zvony neklidu v uších právní teorie. Vznikne-li už totiž superaedifikát, pak je mimořádně odolný.

5.2.4 Není všechno zlato, co se třpytí

Někteří autoři tvrdí, že neexistuje nic jako české soukromé právo. Osobně se mezi ně také řadím. Co naopak existuje, je evropské soukromé právo. Nemám tím na mysli výplod bruselské normotvorby, ale společně sdílené hodnoty, inspirační přesahy a rozumná řešení, která se objevují v soukromoprávních kodexech jednotlivých evropských zemí.²⁸² Případů zahraničních inspiračních zdrojů v novém občanském zákoníku bychom našli přehršel. Nicméně je zapotřebí si uvědomit, že ne vše, co přichází z právně vyspělejších zemí, musí být nutně lepší. Takovým případem je i institut dočasných staveb v Rakousku. Institut Ludwiga Boltzmana, jak uvádí Kletečka²⁸³, vypracoval svého času novelu zákona o právu stavby, který zakotvil myšlenku, že superaedifikát nemá být v budoucnu možný pro velké stavby, ale jen pro ty malé (chaty, kůlny, stánky) apod. Jde tedy o určitý *návrat ke kořenům*. Takto totiž původně rakouský zákonodárce právo superaedifikátů zamýšlel.

²⁸¹ BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. AD NOTAM, 1997, č. 4. s. 84.

²⁸² Za pravdu nám dávají takové právní opusy, jakými jsou PETL, PECL apod.

²⁸³ A. Kletečka In ŠVESTKA J., DVORÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 258.

5.3 Bytové spoluvlastnictví

5.3.1 Úvod

Máme-li porozumět současné právní úpravě bytového spoluvlastnictví, je nezbytné pohlédnout do minulosti, která nabízí řadu námětů k pochopení stavu *de lege lata*, stejně jako představuje množství zapomenutých řešení pro návrhy z pohledu *de lege ferenda*.²⁸⁴

V dalších odstavcích se zaměřuji na vývoj institutu od dob starověkého Říma až po devadesátá léta minulého století. Poměrně velkou pozornost věnuji předchůdcům dnes platného předpisu. Důvody, které mě k tomu vedou, lze vypočítat i v podnikatelské praxi, kdy byty v režimu zákona o vlastnictví bytů jsou i dnes nabízeny jako „byty v osobním vlastnictví“. Tak hluboce je právní vědomí pokrouceno.

5.3.2 Geneze institutu

Starověk

Luby²⁸⁵ uvádí, že byty ve starověkém Římě existovaly v podobě tzv. *insulae*, což byly uzavřené bytové jednotky (skládající se i jen z jedné místnosti). Bytů bylo údajně až 23 000 ve zhruba tisícovce domů, které měly i 7 pater (sic!). Což bylo více než ve Vídni či Berlíně v polovině 19. století. Dále existovala tzv. *diversoria*, což byly – z dnešního pohledu – noclehárny pro chudé.²⁸⁶ Nelze si představit, že by bylo možné „bytové“ domy považovat za obdobu dnešních budov. Jednalo se o stavení nízké kvality, kde byly časté úrazy obyvatel, stejně jako četné požáry. Vezmeme-li však v úvahu, o jaké době je řeč, je zarážející, že např. v Konstantinopoli existovaly stavby i 30 metrů vysoké.

²⁸⁴ V soukromém právu nově věci přicházejí a odcházejí, jen moudrost starých Římanů zůstává; resp. „nové“ bývá i dobře zapomenuté „staré“ viz Hajn, P. PF Právníkovy fejetony. Praha : C.H. Beck, 2007. s. 122.

²⁸⁵ LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 15.

²⁸⁶ NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, no. 1., p. 22.

Tradiční pojetí římského práva neuznávalo, v souladu se superficiální zásadou, domy coby samostatné věci, proto jimi - *a maiori ad minus* - nejsou ani byty. Zástupci²⁸⁷ tzv. idealistické teorie práva ovšem přiznávají *insulae* postavení věci v právním smyslu. Odkazují přitom zejména na Paulem zdůrazňovaný rozpor s *ius naturale*. Toto chápání je třeba odmítnout, neboť římské prameny o bytech jako věcech nehovoří. Nebylo by to ani logické, s ohledem na existenci superficiální zásady.

Starověká města, budovaná na principu opevněných center měla z důvodu nedostatku prostoru nouzi o vzácné stavební plochy. Městské hradby nebylo možné překročit bez ztráty jejich (nikoliv bezpečnostního, leč sakrálního) významu a narůstající počet obyvatelstva vedl k rozmachu kondominií, která se jevila jako praktická alternativa ke konvenčnímu způsobu bydlení.²⁸⁸ Přitažlivost spoluvlastnictví podlaží měla mezinárodní charakter. Prameny hovoří např. o francouzských městech Grenoble, Rennes či Lyon.²⁸⁹

Byty jako předměty právních vztahů se v právních řádech objevují zejména na počátku 19. stol. Důvodem je předně odmítnutí superficiální zásady právní doktrínou konce století. Naopak nástup 20. století odmítá nastíněné nazírání a vrací se k prosazování zásady a upírá bytu postavení věci v právním smyslu.²⁹⁰

Moderní přístupy k vlastnictví bytů²⁹¹

Většina komentátorů se shoduje v tom, že původ rozmachu bytového vlastnictví představuje francouzská buržoazní revoluce a z ní vzešlý Code civil (1804), jež obsahoval ustanovení čl. 664.²⁹²

²⁸⁷ LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 16.

²⁸⁸ MORIARTY, M. J. Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review.* 1974, p. 1011.

²⁸⁹ LEYSER, J. The Ownership of Flats – A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly,* 1958, vol. 7, p. 31-33.

²⁹⁰ Savignyho pojetí dokonce chápe vlastnictví bytů jako absolutní nesmysl.

²⁹¹ Volně upraveno dle PETR, P. Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla. *Právník,* 2014, č. 1., s. 37-51.

²⁹² MORIARTY, M. J. Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review.* 1974, vol 48, p. 1011. Shodně důvodová zpráva k Návrhu nového občanského zákoníku s. 876.

Po první a zejména po druhé světové válce se situace zásadním způsobem změnila. Původně odmítavá stanoviska právní vědy k uznání bytu jako věci v právním smyslu se vytratila a nastalo období reinkarnace institutu. Důvody, které k tomu vedly, spočívaly zejména ve zničeném bytovém fondu a narůstajícím počtu obyvatelstva. Spolu se zvyšujícími se stavebně bezpečnostními požadavky na výstavbu, jakož i zvýšenou ochranou nájemců, stoupala ochota původních vlastníků bytových domů k jejich převodu do rukou třetích osob.²⁹³ Výše uvedené ovlivnilo vznik nových právních úprav jak v zemích, které k reálnému vlastnictví měly tradičně blízko (např. Francie²⁹⁴), nebo v těch které je dlouhodobě odmítaly (Německo²⁹⁵, Rakousko²⁹⁶, Švýcarsko²⁹⁷). Dalším důvodem byla i snaha detailněji upravit vzájemná práva osob, které se podílely na společné výstavbě bytových domů.

Československá cesta

Institut vlastnictví bytů byl do českého právního řádu zaveden až v 60. letech 20. století, a to zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Do té doby nebyla reálná dělitelnost nemovitostí připuštěna.²⁹⁸ Skutečností zůstává, že se tak stalo v podmínkách socialistického státu způsobem, který neodpovídá modernímu pojetí tohoto institutu.²⁹⁹ Předně bylo uznáno pouze nabývání vlastnického práva *in favorem* osob fyzických.³⁰⁰ Bylo možné nabyt jen jeden byt, resp. rodinný domek. Do účinnosti novely zákona o osobním vlastnictví k bytům z roku 1978³⁰¹ bylo možné nabývat jen

²⁹³ LEYSER, J. The Ownership of Flats – A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*, 1958, vol. 7, p. 32.

²⁹⁴ Statut de la copropriété des immeubles divisés par etages ou par appartements. Ještě dříve to byli Belgičané, kteří se však vydali cestou novely občanského zákoníku (čl. 577).

²⁹⁵ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht 1951.

²⁹⁶ Wohnungseigentumsgesetz 1948.

²⁹⁷ ZGB (§ 712a-t)

²⁹⁸ Srov. R 91/56 „(...) předmětem kupní smlouvy nemůže být nesamostatná reálně neoddělitelná část celku (u domu např. byt).“ Toto pojetí je konečně dodržováno v judikatuře dodnes, viz Spáčil J.. Nejvyšší soud ČR: Oddělení části stavby v podílovém spoluvlastnictví. Uplatnění názoru o změně procesních vztahů v důsledku pouhé změny hmotněprávního vztahu před účinností zákona č. 30/2000 Sb. *Právní rozhledy*, 2012, č. 2, s. 72-75.

²⁹⁹ Srov. např. ZDOBINSKÝ, J. *Osobní vlastnictví v ČSSR*. Praha : Orbis, 1965, s. 113 – kapitola Perspektivy vývoje osobního vlastnictví.

³⁰⁰ Možnost nabytí právnickou osobou zavedla až velká novela ObčZ v ustanovení § 872 odst. 8 (s účinností od 1.1.1992).

³⁰¹ Zákon č. 30/1978 Sb.

byty v domech, v nichž byly prodány všechny byty.³⁰² Dle dobové literatury³⁰³ bylo uvedenou formou „zprivatizováno“ jen cca 8 tisíc bytů a další – asi stejné množství – vystavěno.

Osobní vlastnictví k bytům a osobní vlastnictví vůbec

Tato etapa vývoje bytového vlastnictví bývá neprávem opomíjena. Navzdory tomu, že současné problémy bytového vlastnictví mají své příčiny právě v této době. Malý stav „odstátnění“ socialistického bytového fondu byl důvodem pro jeho rozsáhlou privatizaci v devadesátých letech. Docházelo k tomu formou prodeje jednotlivých bytů dle zákona o vlastnictví bytů, ev. prodejem celých domů právnickým osobám, jejichž personální substrát tvořili původní nájemníci.

Klasické pojetí věcných práv tak, jak je známe z dob římského práva, bylo v české právní tradici opuštěno spolu s účinností středního³⁰⁴ kodexu. Posověštěný zákoník se zcela vymanil z tradiční civilistiky a odmítl dualismus práva soukromého a veřejného. Jedním z mnoha projevů tohoto neblahého postupu bylo i zavedení různých forem vlastnictví: *socialistického* (státního a družstevního), *osobního* a *soukromého*. Favorizované socialistické vlastnictví bylo všemožně upřednostňováno a chráněno nepoměrně více než zbylé dvě formy. To se projevilo zejména při přijetí trestního kodexu té doby. Socialistické vlastnictví bylo chápáno jako zdroj bohatství státu a jeho nezdolné síly.³⁰⁵ Ostatně ani důvodová zpráva nezastírá, že jeho zdrojem je znárodněný majetek.

Snahy o zvyšování životní úrovně byly provázeny přijetím zcela nové formy vlastnictví označované jako *osobní*. V duchu plánovaného hospodářství byly podkladem pro jeho rozvoj plná zaměstnanost a stoupající mzdy. Zdrojem osobního

³⁰² Došlo-li po novele k prodeji jen některých bytů, pak se stát stal vlastníkem těchto bytů a mohl je dále převádět na další osoby. Přešel-li tento majetek s účinností zákona č. 17/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ze státu na obec, pak nic nebrání tomu, aby obec mohla nabyvateli prodat i podíl na pozemku, na němž dům stojí. Viz Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 18.1.1994, sp. zn. (Rc) 15 Ca 649/93.

³⁰³ ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 479.

³⁰⁴ PĚCHA, F. K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. *Právní rozhledy*, 2009, č. 9, s. 327.

³⁰⁵ Z projevu ministra vnitra Dr. Štefana Raise ze dne 25. října 1950 v plénu Národního shromáždění. Citováno dle ANDRLÍK, J., PARMA, M. (eds.) *Občanský zákoník*. Praha : Orbis, 1950. s. 14.

vlastnictví však směly být pouze výnosy z poctivé (státem dovolené) práce (nikoliv podnikání).

Osobní vlastnictví se vytvářelo v existenční návaznosti na socialistickém vlastnictví. Pojítkem mezi oběma je práce fyzické osoby, kterou se na jedné straně vytváří národní důchod. Na straně druhé je odměna za poctivou práci zdrojem osobního vlastnictví.³⁰⁶ Majetku ve formě osobního vlastnictví nebylo možné použít k jiným účelům než k uspokojování potřeb vlastníka, resp. jeho rodiny. Předmětem byly zpravidla příjmy a úspory z práce a sociálního zabezpečení, věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky, byty a rekreační chaty.³⁰⁷

Ve formě osobního vlastnictví se až do přijetí zákona o osobním vlastnictví k bytům mohly nacházet jen rodinné domky. Soukromé vlastnictví představovalo jakýsi „trpěný relikv“, který obsahově dopadal jen na – co do rozsahu – zanedbatelný majetek bývalých drobných živnostníků, výrobců a občanů. Vnitřně se zpočátku členilo na vykořisťovatelské a nevykořisťovatelské (pracovní). Předpokládalo se, že uvedená forma vlastnictví je na ústupu³⁰⁸ a při přechodu k socialistické společnosti zanikne. Jednalo se o vlastnictví, jehož ochrana a obsah byly diskriminující.³⁰⁹

Na rozdíl od Polska, Maďarska či Rumunska se československá civilistika vydala cestou likvidace „přežitků kapitalizmu“ a „buržoazní kazuistiky“.³¹⁰ To umožnilo přetrvání některých institutů, resp. právních vzorců ve zmiňovaných zemích. Podobně jako my na tom bylo snad jen východní Německo, které přijalo svůj *Zivilgesetzbuch*³¹¹ (ZGB-DDR) v roce 1975.

Při výkladu ustanovení zákoníku upravujících osobní vlastnictví bylo nutno klást důraz na skutečnost, že *nová forma vlastnictví je výrazem skutečnosti, že*

³⁰⁶ Podobnou konstrukci znal i východoněmecký *Zivilgesetzbuch*, kdy v § 22 uvádí: „(...) zdrojem majetku v osobním vlastnictví je práce pro společnost.“

³⁰⁷ MADAR, Z. a kol. *Právní slovník. A-O*. Praha : Orbis, 1978. s. 640-641.

³⁰⁸ ROLENC, V. ed. *Právní příručka*. Praha : Orbis, 1954, s. 240.

³⁰⁹ SPÁČIL, J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 3, s. 15 an.

³¹⁰ ELIÁŠ, K. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*, 2008, č. 1, s.1.

³¹¹ Nezaměňovat s tím švýcarským.

*v socialistické společnosti zájmy pracujícího a zájem celku jsou spolu zcela souladné, nikoliv v rozporu jako v dobách kapitalizmu.*³¹²

Teoreticky vymezit osobní vlastnictví je možné pouze za současného definování alespoň jeho tří společných znaků. Problematické se navíc jeví, jak posoudit např. výhry ze sázek. Představují zdroj osobního (je sázka poctivá?) či soukromého vlastnictví? Osobní vlastnictví je geneticky³¹³ spjata se socialistickým vlastnictvím a je spíše ideologickým než právním institutem³¹⁴, který je teoreticky vystavěn na hliněných nohách. Dobová judikatura k různým formám vlastnictví je dnes již nepoužitelná. Překračovala i extenzivní výklad zákona a stala se nástrojem ke stále důkladnější kontrole trhu s nemovitostmi státem.³¹⁵

Zpět k bytům

Návrh zákona o osobním vlastnictví k bytům, jak zní přesný název, vznikl díky aktivitě Právní komise Slovenské národní rady. Předkladatelé měli na mysli především byty v domech, které si společně postavili občané k naplnění své bytové potřeby. Původní návrh počítal s možností zahrnutí ustanovení umožňujícího osobní vlastnictví bytů do obecného kodexu, posléze však byla vypuštěna. To nebránilo přijetí zvláštního zákona, které však ústavně právní výbor Národního shromáždění podmiňoval kladnými hospodářskými podmínkami. Ministerstvo spravedlnosti provedlo politiko-ekonomický průzkum, který byl zaměřen zejména na relaci ke družstevní výstavbě a individuální výstavbě rodinných domků. Resultát výzkumu shrnul přednosti osobního vlastnictví bytů v individuální a celospolečenské rovině. Z pohledu jednotlivce byl zřejmý zvýšený zájem o stav domu podobně jako v případě osobního vlastnictví rodinných domků. Z celospolečenského hlediska se počítalo se značnou úsporou v záboru půdy, resp. se snížením požadavků na nedostatkový stavební materiál.³¹⁶ Mezi řádky však visela nevyřčená pozitiva – jako např. vymanění se z přidělovací pravomoci Národních výborů, resp. možnost obejití ustanovení o tzv.

³¹² DRESSLER, A. *Politicko-ekonomický význam nového občanského zákona*. Praha : Orbis, 1951, s. 69.

³¹³ SPÁČIL, J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 3, s. 15 an.

³¹⁴ SPÁČIL, J. Osobní vlastnictví. *Prokuratura*, 1990, s. 20 an.

³¹⁵ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26.9.1997, sp. zn. 3 Cdon 1248/96.

³¹⁶ ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost*, 1966, č. 1., s. 15-20.

nadměrných bytech, protože se na byt v osobním vlastnictví nevztahovala.³¹⁷ Byt v osobním vlastnictví tak mohl mít až 5 místností, resp. 120 m².³¹⁸ Přes tyto „výdobytky“ osobní vlastnictví bytů nebylo příliš četné. Důvody, které k tomu vedly, přehledně shrnul Cepl.³¹⁹ Prvním z celé řady důvodů, pro které se institut neprosadil v rozsahu běžném nejen na západ od našich hranic, spočíval ve shora zmíněné limitaci pro převody bytů. Cepl provedl velmi sofistikovaný a na svou dobu odvážný rozbor důvodů, pro které institut selhal. Převádět byty do osobního vlastnictví bylo možné pouze ze státního socialistického vlastnictví.³²⁰ Nešlo tak např. převést byt v domě vlastněném bytovým družstvem (lidovým či stavebním), event. byt v rodinném domku.

Dalším důvodem pro nízkou míru využívání institutu představuje i nekvalitní právní úprava, která byla doprovázena řadou administrativních prvků. Celý systém měl velmi rigidní povahu a bránil efektivnější redistribuci bytů.³²¹

Skutečným nástupem institutu bylo až přijetí zákona č. 72/1994 Sb., který upravil bytové vlastnictví jako zvláštní druh spoluvlastnictví budovy (přesněji domu).³²² Spoluvlastník domu je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části domu a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.

Je zapotřebí akcentovat to, co již dříve nařkl J. Mikeš.³²³ Tedy že přes veškerou snahu se přirozenost superficiálního principu zcela odstranit nepodařilo. Některá ustanovení bytového zákona byla zářným příkladem, kdy se zákonodárce neubráníl

³¹⁷ Ustanovení § 23 zákona č. 52/1966 Sb., odkazovalo na přiměřené použití těch ustanovení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, která regulovala rodinné domky.

³¹⁸ V Polsku to např. bylo 110m², resp. ve zvláštních případech až 140m², viz R. Strzelczyk in STRZELCZYK, R, TURLEJ, A. *Własność lokali*. 2. vyd. Warszawa : C.H. Beck, 2010. s. 19.

³¹⁹ CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11., s. 1030-1048.

³²⁰ Např. k platnosti převodu budovy v soukromém vlastnictví byl nutný souhlas příslušného národního výboru, na který nebyl právní nárok. To pochopitelně neplatilo, šlo-li o převod do socialistického vlastnictví. Případná absence souhlasu vedla k absolutní neplatnosti právního úkonu (srov. R 22/1975, str. 103). V podrobnostech např. SPÁČIL, J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 3, s. 15. Ostatně právě existence několika typů vlastnictví a různých stupňů jejich ochrany, byla důvodem pro zařazení ustanovení čl. 11 odst. 1 věta druhá Listiny.

³²¹ Op. cit. sub 84, s. 1035.

³²² DVOŘÁK, T. O spoluvlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7., s. 229.

³²³ Mikeš, J. In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s. 277.

tendenci po dosažení přirozené jednoty mezi vlastnictvím jednotky a stavby. Konkrétně § 20 odst. 2 BytZ vyslovil samostatnou nepřevoditelnost jednotky, podílu na společných částech domu a podílu na pozemku. I za doby platnosti ObčZ 1964 se zásada *superficies solo cedit* zcela nevytratila z právního řádu. Čímž opět připomínám její přirozenost. Jakékoliv cesty, které vedou k jejímu popření, musejí mít racionální důvod. Konstruují něco, co není naturální.

5.4 Rekodifikace a konec zvláštního zákona

Je záhadou, proč bylo vlastnictví k bytům zařazeno do návrhu občanského zákoníku. Přesněji řečeno, proč až tak pozdě. Celá první dekáda třetího tisíciletí byla naplněna marnou snahou Ministerstva pro místní rozvoj, resp. některých poslanců o prosazení zásadních změn na poli vlastnictví bytů více či méně zdařilými³²⁴ novelami bytového zákona.

Předkladatelé na poslední chvíli opustili koncepci zvláštního zákona o vlastnictví bytů, kterou dlouhodobě prosazovali.³²⁵ Vždyť ještě v roce 2010 jsme se setkávali s návrhy na změnu bytového zákona (*ius specialis*) na poli odborné literatury.³²⁶ V novém občanském zákoníku se institut usídlil v hlavě II., dílu 4, oddílu 5 s názvem *Bytové spoluvlastnictví*. Zákonodárce tak následoval nizozemského, belgického, švýcarského, ruského, resp. quebeckého vzoru, kdy vlastnictví bytů není upraveno zvláštním zákonem, ale je součástí obecného kodexu. V Nizozemí byla právní úprava původně ve zvláštním zákoně z roku 1951. V roce 1972 však byla zahrnuta do občanského zákoníku (*Burgerlijk Wetboek*). Tento přístup byl dodržen i při

³²⁴ Památná je kritika T. Dvořáka ve věci ústavní nekonformity jednoho z návrhů sepsána v 9 bodech na půdě Legislativní rady vlády.

³²⁵ Srov. ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha : Linde, 2001. s. 150.

³²⁶ ČÁP, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, č. 6, s. 248.; DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 233; ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prosto v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*, 2010, č. 8, s. 232, kde autor cituje tehdejší návrh ObčZ (stav ke dni 31.3.2010), v němž se výslovně počítá se zvláštní právní úpravou. Konečně i autor PETR, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*, 2010, č. 6., s. 283.

rekodifikaci v roce 1992 (hlava IX, kniha 5).³²⁷ Opačný přístup volí Rakousko, Německo, Francie, Polsko³²⁸, Lichtenštejnsko nebo Slovensko.

5.4.1 Nové pojetí „bytu“

Nová právní úprava označuje za věc např. *jednotku, právo stavby* či *pohledávku*. V případě *jednotky* nemá na mysli totéž co zrušený zákon o vlastnictví bytů. Pojem jednotka je obsahově širší. Zde tak nové pojetí věci slaví úspěch, protože umožňuje konglomerát právních vztahů a věcí označit efektivně jedním pojmem a dále s ním pracovat. V předchozí právní úpravě (BytZ) bylo paradoxně užito stejného termínu, leč v jiném významu. Odhlédneme-li od nevhodnosti tohoto postupu³²⁹, pak je nutné zdůraznit, že ve starším pojetí byl za jednotku považován jen byt, resp. nebytový prostor, který je *jako vymezená část domu určen rozhodnutím stavebního úřadu k bydlení* (viz § 2 písm b); c) a h). BytZ). Zcela tak zůstávala bez povšimnutí problematika podílu na společných částech domu, která byla silou zákona akcesoricky spjata s vlastnictvím jednotky (viz § 8 odst. 1 BytZ). Zákon znemožňoval samostatnou dispozici s jednotkou, resp. podílem na společných částech domu, ev. pozemkem (srov. § 20 odst. 2 BytZ). Na rozdíl od polské právní úpravy neobsahoval BytZ výslovné prohlášení o tom, že byt je nemovitostí. Polský bytový zákon (Ustawa o własności lokali. Dz. U. Nr 85, poz. 388 uvádí *expressis verbis* ve svém § 2 odst. 1 UWL, že byt (*lokal*) je nemovitostí (*nieruchomość lokalowa*)³³⁰. Polská doktrína vyzdvihuje logiku takového řešení, když uvádí, že jakkoliv není byt částí zemského povrchu³³¹, je s ním - prostřednictvím základů a nosných zdí - spojen. Navíc vykazuje

³²⁷ PLOEGER, H., VAN VELTEN, A., ZEVENBERGER, J. J. *Real Property Law and Procedure in the European Union. Report for the Netherlands*. 2005. European University Institute, Florence
Dostupné z WWW
<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF> [cit. 28.3.2016].

³²⁸ Alespoň tedy prozatím. Připravovaný návrh nového polského kodexu počítá již se začleněním úpravy do věcných práv obecného předpisu. Srov. WRÓBEL, M. Główne założenia projektu Kodeksu cywilnego. *Monitor Prawniczy*, 2007, č. 13., s. 477.

³²⁹ Vycházíme-li při interpretaci právní normy z formálně systematického argumentu předpokladu racionálního zákonodárce, očekáváme, že stejně označované bude i obsahově shodné, což v tomto případě zůstává bez odezvy. Blíže viz MELZER, F. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*. 2. vyd. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 86.

³³⁰ BIELIŃSKI, A. K., PANNERT, M. *Prawo cywilne – część ogólna. Prawo rzeczowe*. Warszawa : C. H. Beck, 2008. s. 67.

³³¹ Platí zásada *superficies solo cedit*.

i další dva prvky nemovitosti: může být vymezen stěnami v budově, resp. je způsobilý být zapsán konkrétní osobě jako vlastníkovi.³³²

Zákon hovoří o tom, že se na právní vztahy k jednotkám použijí ustanovení právního řádu, která se týkají nemovitostí. Panovala obecná shoda na tom, že byt (nikoliv však společné části)³³³ je nemovitostí cestou fikce.³³⁴

Nově se za jednotku považuje byt jako prostorově oddělená část domu a (kumulativně) podíl na společných částech nemovité věci. Vše vzájemně spojené a neoddělitelné. Oproti dosavadní právní úpravě zákoník *výslovně* označuje jednotku za nemovitou věc. Byt již není chápán v administrativně právním pojetí. Případná absence stavebního (kolaudačního) rozhodnutí není vyžadována pro platnost např. nájemní smlouvy. To ovšem neznamená, že by správní orgány nemohly udělit vlastníku bytu za absenci kolaudačního rozhodnutí sankci.

Dále je nutné osvětlit, proč je v legální definici jednotky užito rozdílných výrazů a) oddělená část *domu*; b) společná část *nemovité věci*. I toto souvisí se změnou chápání věci v právním smyslu. Bytové spoluvlastnictví, jako podílové spoluvlastnictví *sui generis*, může vzniknout jako spoluvlastnictví nemovité věci. Nemovitou věcí zde totiž může být nejen dům nebo právo stavby (srov. kapitolu o právu stavby), ale i pozemek, jehož součástí (*superficies solo cedit*) je dům, který na něm stojí. Hlavní (a jedinou) věcí zde je výhradně pozemek.

³³² R. Strzelczyk in STRZELCZYK, R.; TURLEJ, A. *Własność lokali*. 2. wyd. Warszawa : C.H. Beck, 2010. s. 52.

³³³ Společné části domu neztrácejí svůj charakter nemovitosti oddělením jednotek. Je však otázkou, jaký je smysl nemovité věci spočívající jen ve společných částech domu? S ohledem na pojetí vymezení jednotky v ObčZ soudím, že navrhovaná právní úprava působí kompaktněji a přesvědčivěji.

³³⁴ ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*, 2007, č. 4, s. 107.; J. Fiala in FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J.; HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vyd. Praha : C. H. Beck 2011, 575 s.; J. ŠVESTKA IN ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník. I. díl*. Praha : C.H.Beck, 2008. s. 587.

6 PRÁVO STAVBY

6.1 Stavební právo neboli právo stavby

*Právo stavby*³³⁵ představuje staronový institut, který doprovází superficiální zásadu již od dob římského práva.³³⁶ Představuje její derivát. Institut původně sloužil zejména k řešení bytové politiky obcí, nyní pak k developerským projektům. S ohledem na vysoké pořizovací náklady na koupi pozemku se jeví být hospodárným postavit stavbu na cizím pozemku. V okamžiku, kdy je vystavěna stavba na cizím pozemku, dochází k jejímu právnímu splynutí s pozemkem a vlastníkem se stává ten, jemuž svědčí vlastnické právo k pozemku. Pro stavebníka je to však nepřijatelný fakt. Proto - při platnosti superficiální zásady - musí být vytvořena figura, která by tento hospodářsky potřebný institut umožnila. Právo stavby umožní na omezenou dobu (nejdéle 99 let) vznik svého druhu děleného vlastnictví.³³⁷ Na jedné straně umožní vlastníku pozemku jeho efektivnější využití bez ztráty vlastnického práva k němu. Naopak osobě, která nemá prostředky, anebo nechce investovat do koupě pozemku, umožní postavit „vlastní“ stavbu na „cizím“ pozemku. Stavba, která je zhotovena z betonu, oceli, cihel, skla, dřeva, případně jiných materiálů, je pak v dikci zákoníku chápána pouze jako součást tohoto věcného *práva*, tedy nemovité věci. Je otázkou, který vlastník by chtěl přijít o možnost využívat pozemek na tak dlouhou dobu. Bez ohledu na fakt, že zákonodárce nenavázal na původní omezení oprávněných subjektů,³³⁸ mám za to, že to budou opět obce a církve, kdo k tomuto účelu nabídnou své pozemky. Z hlediska zkoumané materie se jeví být zajímavým fakt, že právo stavby je zákonem výslovně prohlášeno za nemovitou věc. Zde opět připomínám, že jde pouze o nominální výraz, na metafyzické podstatě stavby to nic nemění. Užitá nomenklatura s sebou ovšem

³³⁵ Východiskem této kapitoly je článek PETR, P. Právo stavby. *Právník*, 2014, č. 10., s. 37-51.

³³⁶ Byť v římských dobách nemohlo být superficies samostatným předmětem vlastnického práva. Blíže viz Dvořák, J.; Zoulík, F. Superficies solo cedit a právo stavby. In MALÝ, K., DVOŘÁK, J. et al. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha : Wolters Kluwer, 2011, s. 558.

³³⁷ HORÁK, O. Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století (k proměnám chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě). In *Sborník z konference Dny práva*, 2010. Dostupné z <http://dvp.sehnalek.cz/files/prispevky/08_promeny/Horak_Ondrej.pdf>.

³³⁸ Právo stavby mohly zřizovat veřejnoprávní korporace a za určitých okolností církve (srov. zákony o právu stavby z let 1912 a 1947).

přináší další hůře stravitelné konotace. Právo stavby je předmětem v katastru nemovitostí. Má věcně právní povahu a k jeho převodu je nutná intabulace.

Vlastnictví práva stavby však samo o sobě neumožňovalo, a je tomu tak dosud, zřídit bez dalšího stavbu na cizím pozemku ve smyslu veřejného „stavebního“ práva.³³⁹

6.2 Geneze institutu

Právo stavby bylo v době svého vzniku chápáno jako zvláště upravené superficiální právo (obecná úprava byla obsažena v § 1125 ABGB).³⁴⁰ Jeho vznik si vynutila hospodářská neadekvátnost striktního dodržování superficiální zásady.³⁴¹

V období římské republiky bylo běžné povolit kupcům postavit stavbu (např. stánek) na městském pozemku. Za toto oprávnění odváděli koncesionáři roční nájemné (*solarium*). *Superficies* bylo chráněno prétorským interdiktem. Spolu s rozvojem *superficies* došlo i k možnosti převést právo na jiného, případně právo zdědit.

Bez existence *superficies* by povaha superficiální zásady zamezovala efektivnímu využití pozemků a vedla by k nutnosti vymýšlet různé parciální výjimky, což by narušovalo homogennost soukromého práva. Česká republika, Slovensko a Lotyšsko byly jedinými evropskými zeměmi, ve kterých se doposud neuplatňovala superficiální zásada³⁴² – tedy normativní prosazení římskoprávní parémie *superficies solo cedit*. Znovuzaváděná zásada byla součástí našeho práva až do účinnosti středního kodexu, který ji zrušil.³⁴³ Důvody, které k tomu vedly, jakož i širší pohled na superficiální princip, byly již na poli právní vědy analyzovány.³⁴⁴

³³⁹ Administrativní rozhodnutí Bohuslav 2912/23.

³⁴⁰ KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. Díl II. Práva věcná*. 3. dopl. vyd. Praha: Knihovna Sborníku věd právních a státních, 1946, s. 100.

³⁴¹ BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. *Správní právo*, 2003, č. 4, s. 221.

³⁴² K. Eliáš in ELIÁŠ, K. et al., *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. Praha, Linde, 2008, s. 485.

³⁴³ Právo stavby však z praktických příčin odolávalo derogaci až do přijetí socialistického kodexu v roce 1964.

³⁴⁴ V době zániku zásady např. NOVOHRADSKÝ, V. Opustenie zásady „*Superficies solo cedit*“ a jeho dôsledky. *Právný obzor*, 1951, č. 4., s. 348.

6.2.1 Právo stavby včera a předevidím

Právo stavby bylo na našem území známo již od počátku dvacátého století. Bylo právem věcným, zcizitelným, zatížitelným a děditelným. Zřízení mohlo být pouze jako právo dočasné a považovalo se za věc nemovitou. Stavba nebyla samostatnou věcí. Právo stavby mohlo vzniknout jen na základě platné smlouvy o zřízení práva stavby a muselo být zaknihováno.³⁴⁵ Podle zákona č. 86/1912 ř. z., o právu stavebním, byla stavba *příslušenstvím* tohoto věcného práva. Nicméně již v době svého vzniku byla tato konstrukce předmětem oprávněné kritiky. E. Svoboda³⁴⁶ rozporuje pojetí prezentované důvodovou zprávou, ve které se uvádí, že *budova, trvajíc na základě práva stavebního, jest úplně samostatná věc movitá. Přičemž stavba (Bauwerk) je příslušenstvím nemovitého práva stavby a má mu sloužit*. Stavba zřízená na základě práva stavby nebyla součástí pozemku, nýbrž pouhým *superaedifikátem*³⁴⁷, tj. stavbou zřízenou jen v mezích omezeného užívacího práva stavebníka. (Ke kritice srov. kapitolu IV.) Svoboda tak dovozuje, že vlastník věci hlavní je *ipso iure* vlastníkem věci vedlejší. Příslušenství se tak stává *samočinně* vlastnictvím toho, kdo nabyt vlastnictví k věci hlavní. To ovšem neodpovídá dobovému pojetí příslušenství v § 294 OZO. Věci takto spojované v hospodářskou jednotku musejí být obě buď movité, či nemovité. Stavba, která byla vystavěna na základě práva stavby, byla způsobilým předmětem exekuce.³⁴⁸

Mezi předchůdce práva stavby lze zařadit i německý Platzrecht, který byl zatížen zvláštním platem (*purkrecht*)³⁴⁹ odváděným za oprávnění postavit dům na pozemku městského pána. V Německu se právo stavby vyvinulo ze středověkého institutu výpůjčky půdy (*Bodenleihe*), které bylo sice dědičné, nikoliv však zcizitelné.

³⁴⁵ Srov. Rozhodnutí NS ČR ze dne 22.7.1998, sp. zn. Odon 111/97 publikováno v časopise Právo a podnikání 1999, č. 1. s. X-XII.

³⁴⁶ SVOBODA, E. *Výbor prací z práva občanského a z právní filozofie*. Praha : Melantrich, 1939. s. 60-61.

³⁴⁷ ROUČEK, F., SEDLÁČEK J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Sv. II*. Praha : V. Linhart, 1935. s. 223.

³⁴⁸ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 15.ledna 1924 sp. zn. 499/23 (vážný 3397).

³⁴⁹ Srov. důvodovou zprávu k návrhu čsl. občanského zákoníku (§§ 241-259) z roku 1937. V podrobnostech pak VON WAECHTER, C. G. *Superficiar - oder Platzrecht*. 2. Aufl. Leipzig: Alexander Edelman, 1868, 248 s.

V Rakousku byl zákon o právu stavebním přijat v roce 1912³⁵⁰, tedy o sedm let dříve před přijetím revize obdobné úpravy v Německu (1919).³⁵¹ Dle dobové literatury představoval vojenský konflikt spolu s počáteční nedůvěrou k „novotě“³⁵² zásadní zvrat pro očekávání, která zákonodárce do institutu vkládal. Do skončení 1. světové války existovaly na našem území jen tři (sic!) případy práva stavby³⁵³. K demonstrování dobových očekávání, která měl tento institut naplnit, lze vyjít z tehdejších odborných prací.³⁵⁴ Do kontrastu k tomu lze postavit několik prací z recentní literatury ze současnosti.³⁵⁵

Podle zákona č. 88/1947 Sb. byla stavba *součástí* práva stavby. Po zániku práva stavby připadla stavba vlastníku pozemku. Přičemž bez zápisu písemné smlouvy o právu stavby mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku do veřejných knih nešlo za účinnosti obecného zákoníku občanského dovést vlastnické právo ke stavbě zřízené na cizím pozemku.³⁵⁶

6.3 Omezený okruh osob

Právě otázka, kdo je oprávněn (aktivně legitimován) na svém pozemku zřídit právo stavby, se jeví být klíčovou. Původní právní úprava (zákon z roku 1912) a dokonce i

³⁵⁰ Účinný od 15. června 1912.

³⁵¹ Do té doby bylo právo stavby upraveno v §§ 1012-1017 BGB, v podrobnostech srov. Huestedt, J. Einleitung. In: HUSTEDT, J., INGENSTAU, V., DRASDO, M., GLADE, J., INGENSTAU J. *Gesetz über das Erbbaurecht. Kommentar*. 9. Auf. Köln: Carl Heymanns Verlag, 2010, s. 2.

³⁵² PELIKÁN V. *Právo stavby jako prostředek k oživení stavebního ruchu*. Praha: Unie Čsl. družstev, 1937, s. 11.

³⁵³ Ibidem. (Pramen bohužel neuvádí, kde k jejich zřízení došlo).

³⁵⁴ Za všechny SVOBODA, E. *Nové právo k povrchu*. *Právník*, 1913, roč. 52. s. 113-131.; KRČMÁŘ, J. *Občanské právo II. Práva věcná*. 3. dopl. vyd. Praha : Knihovna sborníku věd právních a státních, 1946. s. 277-281.

³⁵⁵ Příkladně ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10. s. 273-278.; ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 5. s. 180. an.; ZIMA, P. *Stručný úvod do práva stavby*. *Právní rozhledy*, 2005, č. 8, s. 287-290.; Handrlica, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474)*. Praha : C. H. Beck, 2003, s. 887-906.; BITTNER, L. *Rakouský zákon o právu stavby*. *Ad Notam*, 1997, č. 4. s. 80-84.; Dvořák, J., Zoulík, F. *Superficies solo cedit a právo stavby*. In MALÝ, K., DVOŘÁK, J. et al. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha : Wolters Kluwer, 2011, s. 557-566. BÁRTA, J. *K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem*. *Správní právo*, 2003, č. 4. s. 221-227.

³⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.1.2001, sp.zn. 25 Cdo 565/99.

některé dnešní zahraniční právní úpravy (např. Polsko) připouštějí zřízení práva stavby jen na pozemcích, které náležejí veřejnoprávním korporacím nebo církvím.

6.3.1 Důvody pro omezení

Pokud chceme pochopit *raison d'être* takové limitace, je nutné vyjít z příčin, které vedly k uzákonění práva stavby v minulosti. Je nesporné, že důvody, pro které bylo právo stavby přijato na počátku dvacátého století v Rakousku nebo Německu, mohou mít společného jmenovatele. Je jím právě bytová nouze, ke které došlo vlivem industrializace, která zapříčinila stěhování obyvatel do měst, což logicky vedlo k saturaci trhu s byty a způsobilo jejich nedostatek.³⁵⁷ Vzhledem k tomu, že poptávka vznikala zpravidla mezi nízkopříjmovými skupinami obyvatel, pročež ji nebylo možno řešit vlastnickou formou bydlení, jevila se jako nejvhodnější varianta právě nájemní forma bydlení.³⁵⁸

„Bytová otázka“ nebo též „bytový problém“ byl doprovázen zvyšováním cen nájemního bydlení, což vedlo k tomu, že začala vznikat ghetta na periferiích, kde se soustřeďovalo ekonomicky slabší obyvatelstvo (dělníci, nižší úředníci, drobní řemeslníci).³⁵⁹ Kvalita i hygienická úroveň těchto bytů byla nízká. Neutěšenými podmínkami bydlení a vysokým nájemným se od druhé poloviny devatenáctého století začal věnovat zákonodárce. Impulzy, které vedly k zakládání svépomocných bytových družstev, ovšem nebyly příliš vyslyšeny.

Ke skutečnému nástupu přímé podpory výstavby obytných domů určených pro dělnické bydlení došlo až po vzniku Fondu císaře Františka Josefa I. (1908), ze kterého byly stavebním bytovým družstvům státních zaměstnanců poskytovány subvence na koupi či stavbu obytných domů. Ke zlepšení situace přispíval i Státní fond pro péči o malé byty, který poskytoval záruky za hypotéky a také poskytoval úvěry. To iniciovalo i zájem obcí, jejichž podíl na vlastnictví bytového fondu byl až do vzniku ČSR spíše zanedbatelný.³⁶⁰

³⁵⁷ BURIÁNEK, J. *Sociologie*. Praha : Fortuna, 1996, s. 113.

³⁵⁸ POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. s. 243.

³⁵⁹ JEMELKA, M. *Lidé z kolonií vyprávějí své dějiny*. Ostrava : Repronis, 2009. s. 23 an.

³⁶⁰ POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. s. 244.

A právě v této době se zákonodárce odhodlal k přijetí další z výše uvedené série ochranných opatření, jejichž cílem byla právě výstavba bytů s dostupným nájemním bydlením. Tou cestou bylo uzákonění práva stavby. Zákonodárce výslovně předpokládal výstavbu rodinných domků a domů s malými byty na základě práva stavby.³⁶¹ Právo stavby tak bylo chápáno - řečeno dnešní terminologií - jako nástroj bytové politiky státu.

Vzhledem k takto jasně koncipovanému cíli a s přihlédnutím k době, ke které k tomu dochází, bylo nutné hledat záruky, že se smysl práva stavby nevymkne kontrole a nebude sloužit k tržním účelům (zejm. spekulace s pozemky), namísto řešení naléhavé sociální otázky.

Zde je vhodné připomenout, že nastalá situace nemohla být řešena vlastnickým bydlením³⁶². Předně proto, že by takto nabízené byty byly pravděpodobně pro ty, kteří bytovou nouzí trpěli, nedostupné. (I když v případě malometrážního „sociálního“ bytu by tomu tak nutně být nemuselo). Především však proto, že neexistovala právní možnost reálného dělení nemovitých věcí.

Právo stavby mohly na svých pozemcích zřídit pouze obce, okresy, země, stát a veřejné fondy. Mezi další povolání patřily kostely, obročí, náboženské ústavy a společnosti, resp. obecně prospěšné ústavy nebo sdružení. Na tyto však dopadala veřejnoprávní kontrola v podobě vydání obligatorního kladného rozhodnutí zemského úřadu o naplnění veřejného zájmu takto zřizovaného práva stavby.

Zákonodárce psal zákon doslova „na tělo“ obcím,³⁶³ které díky tomu mohly - a opět řečeno dnešními slovy - sehrát úlohu hybatele regionální bytové politiky a usměřovat stavební ruch, jakož i ceny nájemního bydlení ve svém katastru. Leitmotivem právní úpravy byly a) civilně právní, b) národohospodářské a c) sociální důvody.

³⁶¹ Srov. příl. č. 34 k těsnopisnému protokolu panské sněmovny z roku 1911.

³⁶² Míněno vlastnictví bytu, resp. bytové spoluvlastnictví.

³⁶³ PELIKÁN V. *Právo stavby jako prostředek k oživení stavebního ruchu*. Praha: Unie Čsl. družstev, 1937, s. 11.

6.3.2 Kontext doby

Zatímco v zemích, jakými byla Francie³⁶⁴, ev. Velká Británie,³⁶⁵ bylo právo stavby, resp. jemu blízký institut, běžnou záležitostí, trpěly rakouské země tímto nedostatkem. Přičteme-li k tomu skutečnost, že konkurenční Německo mělo takovou právní úpravu již dávno předtím³⁶⁶, jsou motivy zákonodárce zřejmé. Právněstavební trh v Německu byl do jisté míry vzorem i pro pionýry práva stavby v Praze (sc. členy Spolku pro právo stavby), kteří o něm hovoří jako o rozvinutém a dobře vžitém.³⁶⁷ Konkrétně oblasti okolo měst Frankfurt nad Mohanem, Halle, Lipsko nebo vilová čtvrť Dahlem u Berlína byly právem stavby velmi dobře známé.³⁶⁸ Ostatně právo stavby mělo zastání u takové osoby, jakou byl tvůrce pozemkové reformy Damaschke.³⁶⁹

Nelze opomenout, že zákon o právu stavby platil jen na území českých zemí. V Podkarpatské Rusi a na Slovensku přijat nebyl. K unifikaci právních úprav došlo až přijetím zákona z roku 1947.³⁷⁰

Dobové komentáře konstatovaly, že nemůže být ponecháno na vůli soukromých osob, jak se s právem stavby bude nakládat. Stavební činže měla plynout do obecních rozpočtů a nikoliv do soukromých rukou.³⁷¹ Uvádí se, že právo stavby mělo v Rakousku veřejnoprávní charakter (sic!).³⁷² V Rakousku se právo stavby významněji rozšířilo jen v některých městech (např. Vídeň, Linc). Bittner³⁷³ upřesňuje, že význam práva stavby významně poklesl vlivem komunální bytové výstavby a v důsledku nemožnosti zajistit hodnotu stavební činže.

³⁶⁴ Uvádí se, že pařížské pozemky za městskými branami byly věnovány společnosti k zastavení a po 77 letech byly převedeny zpět na město Paříž.

³⁶⁵ Důvodové zprávy k zákonům o právu stavby (1912 a doslovně i 1947) uvádí, že ještě v době jeho přijetí byla velká část domů v Londýně vystavěna na cizí půdě.

³⁶⁶ Saský občanský zákoník z roku 1863 zkonstruoval toto právo pod názvem Baurecht, resp. Kellerrecht. BGB pak, jak jsme již uvedli, obsahuje partii věnovanou Erbbaurecht v části věcných práv.

³⁶⁷ KRAVÁK, A., ČERNÝ, V., BARTOŠEK, B., ZELENKA, J. *Pro právo stavby*. Praha : Spolek pro právo stavby, 1938, s. 18.

³⁶⁸ Ibidem s. 41.

³⁶⁹ DAMASCHKE, A. *Das Erbbaurecht und seine Bedeutung für die Gemeinden*. München : Beck, 1904.

³⁷⁰ Luby, Š. Právo stavby. In: BLAHO, P. (ed.) *Výber z diela a myšlienok*. Bratislava : Iura edition, 2002, s. 459.

³⁷¹ MALÝ, K.; MIKEŠ, J. Právo stavby. *Ad Notam*, 1998, č. 6., s. 126.

³⁷² Ibidem.

³⁷³ BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*, 1997, č. 4. s. 80.

6.4 Příklady táhnou

Přeneseme-li se do současnosti, je příkladů využití práva stavby v Evropě mnoho. Za všechny uvedu Amsterdam. Od roku 1896 (sic!) až do současnosti nebyl prodán jediný z městských pozemků. Což se - viděno optikou české obecní privatizační mánie - jeví být až neuvěřitelné. Tento přístup demonstruje odlišný vztah k pozemkovému vlastnictví, jakož i k otázce uchování hodnot pro další generace. Udává se³⁷⁴, že většina pozemků v Amsterdamu je ve vlastnictví města a není téměř možné stavět jinak než za využití práva stavby (*Erfpacht*) na půdě vlastněné metropolí.

Jak uvádí *Zima*³⁷⁵, velkou oblibu zaznamenalo právo stavby v posledních letech u Německých spolkových drah, které zřizují právo stavby ke svým pozemkům ve velkém rozsahu. Známé je také ve Francii (*bail á construction*). Zde je uplatňováno např. v Paříži³⁷⁶ a je patrné zřetelné urbanistické pozadí jeho využití. Díky právu stavby byl nastartován realitní trh v městské aglomeraci, kdy obecní pozemky byly nabídnuty developerům.³⁷⁷ Obdobně jako dnes u nás nebyl okruh subjektů omezen.

Z uvedeného vyplývá, že důvody pro omezení vlastnických subjektů, které smí právo stavby zřídit, tkvěl v obavě, aby nedocházelo ke spekulacím s pozemky, a tím pádem k ohrožení účelu práva stavby (poskytnout levné nájemní bydlení nízkopříjmovým skupinám obyvatel). Zákonodárce vycházel z nepodloženého předpokladu, že jedinými „poctivými“ vlastníky jsou tak vlastně jen obce a církevní organizace. Tomu nelze upřít určitou logiku, nicméně rozvoj práva stavby v Evropě, kde až na výjimky není okruh vlastnických subjektů omezen, spíše nahrává liberálnějšímu přístupu. Opuštění omezení okruhu subjektů, které smějí právo stavby zřídit, tak lze jen kvitovat. Ostatně v Polsku³⁷⁸, kde dosud tento limit upraven je, představuje brzdu

³⁷⁴ KOLEKTIV. *Ground lease - Erbbaurecht in Amsterdam*. Amsterdam : Gemeente Amsterdam, 2000, s. 8.

³⁷⁵ Cit. dle ZIMA, P. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*, 2005, č. 8, s. 287.

³⁷⁶ La Defence, věž Montparnasse, areál Les Halles viz MENG, J. P. *Urbanisme et superposition de proprietes publiques*. Paris : Ministre de l'Environnement e du Cadre de Vie, 1978 cit. dle ZIMA, P. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*, 2005, č. 8, s. 287.

³⁷⁷ Ibidem.

³⁷⁸ KALUS, S.; HABDAS, M. Czy nas na to stać? *Gazeta Prawna*, 2003, č. 239, s. 20.

realitního trhu, je předmětem debat v odborných kruzích a často traktován jako ideologický.³⁷⁹

6.5 Zpět ke genezi

Vrátíme-li se nazpátek k účelu, pro který bylo právo stavby zřízeno, nelze se vyhnout jeho sociálně-ekonomickému významu. Právo se mělo stát brzdou pozemkových spekulací a pozitivně usměřňovat ceny nájmu směrem dolů, podnítit stavební ruch a ve svém důsledku tak vést i ke snížení nezaměstnanosti. Neslavný začátek a velká očekávání jsem již zmiňoval. Až do roku 1927 právo stavby nedoznalo výraznějšího rozšíření. Právě v tomto roce došlo k přijetí zákona o stavebním ruchu, který ve svém § 43 odst. 2 umožnil udělit státní záruku na stavbu rodinných domků. Záruka spočívala v tom, že se stát zaručil věřiteli za zápůjčku (splacení jistiny, jakož i úroků).³⁸⁰ A tak byla na území hlavního města vystavěna např. Alexandrova kolej (dnešní Komenského kolej v Praze 6). Známým příkladem využití práva stavby je i výstavba původního stadionu na pražské Štvanici. Právě výstavba stadionů je klasickým příkladem pro využití práva stavby. V Hamburгу bylo zřízeno právo stavby pro výstavbu Volksbank arény dokonce bezplatně.³⁸¹ Lukrativnost je jedna z možností, jak motivovat komerční stavebníky k využití obecních pozemků. Namísto vyšší úplaty mohou obce požadovat jiné podmínky (kontrola nad účelem a využíváním pozemku, obrana před spekulacemi s pozemky). Na druhou stranu to v případě obcí u nás asi nebude pravidlem, s ohledem na riziko nedovolené veřejné podpory.

Evropský soudní dvůr judikoval v bulharském případě Orfey Bulgaria EOOD³⁸², že bezplatným není zřízení práva stavby, kde stavebné nespočívá sice v penězích, ale v závazku k činnosti vyplývajícího ze směnné smlouvy – konkrétně vypracování stavební dokumentace a výstavba jiných objektů – které je penězi ocenitelné. Přičemž i takovéto protiplnění je stavebním, které je postižitelné daní z přidané hodnoty

³⁷⁹ WOŹNIAK, C. *Užitkovanie wieczyste*. Warszawa : C.H.Beck, 2006, s. 255 an.

³⁸⁰ NOŽIČKA, J. *Zákon o stavebním ruchu*. Praha : V. Linhart, 1936, s. 163.

³⁸¹ ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 5., s. 180.

³⁸² Rozsudek ESD zen dne 19. prosince 2012, sp. zn. C-549/11.

6.5.1 Ekonomické souvislosti

Vysoká cena pozemků představuje v dnešních městech skutečně největší překážku pro stavební ruch. Uvádí se, že cena pozemků vzrostla v období let 1918-1937 v důsledku ekonomické krize více než 40 krát. Vysoké pořizovací náklady tak prodražovaly stavbu nájemních domů a vedly k jejich nízké rentabilitě. V takové situaci se svůdnost varianty stavět na cizím pozemku zvýšila. Jakmile byla zmobilizována i do té doby opomíjená osvěta,³⁸³ stavebněprávní trh se pomalu rozjel. Nebylo to ovšem zrychlení dramatické. Ostatně ani dnes neočekávám masivní nástup práva stavby. Frekventovaným bylo právo stavby např. na Ústecku. Někdejší starosta Ústí nad Labem Leopold Pölzl uváděl, že na obecních pozemcích bylo zřízeno právo stavby v letech 1923-1938 ve 200 případech. Stavební činže byla nastavena oboustranně výhodně. Po dobu prvních 30 let trvání se stavebné vypočítá z 2 % zjištěné ceny pozemku. Posledních 50 let se pak zvýší na 4 %. Takto získaný výnos (109 822 Kč/ročně) byl použit na budování kanalizace, oprav jiných budov a vodovodního řádu. Ostatně právo stavby plní funkci zdrojů veřejných pokladen zcela systémově v Polsku. Může to být vhodný recept i pro česká města současnosti. Pölzl kalkuloval, že po uplynutí 80 let bude stavební právo prodlouženo právním nástupcům stavebníka. Což *de facto* znamenalo, že věcné právo ke stavbám je děleným vlastnictvím *sui generis*. V říšskoněmeckých obcích bylo právo stavby zřizováno zpravidla na 57-100 let, přičemž stavební činže se pohybovala prvních 15 let trvání na úrovni mezi 1,5 -4 % ceny pozemku, resp. +2 % poté.³⁸⁴ Takové stanovení ceny se může jevit jako vhodný "odrazový můstek" pro stanovení dnešní ceny stavebného. Vzhledem k tomu, že neexistuje zkušenost s touto institucí, lze přepočtem ceny dnešních pozemků dojít k závěru, že právo stavby není „pohádkově“ výnosnou investicí, ale jen způsobem, jak s malou mírou profitu využívat nepotřebný nemovitý majetek za současného ponechání si vlastnického práva. To ovšem nemění nic na skutečnosti, že výši stavebného lze vhodně vázat např. na inflační doložku. Vše tedy napovídá tomu, že i dnes bude právo stavby spíše nástrojem pro řešení bytové a

³⁸³ Jejímž tahounem se stalo Ministerstvo sociální péče v čele s ministrem Jaromírem Nečasem.

³⁸⁴ KRAVÁK, A., ČERNÝ, V., BARTOŠEK, B., ZELENKA, J. *Pro právo stavby*. Praha : Spolek pro právo stavby, 1938, s. 44-46.

urbanistické politiky měst. Na druhou stranu nelze popřít, že nás může právní praxe překvapit. S přihlédnutím k zahraničním zkušenostem³⁸⁵ to však neočekávám.

Nelze opomenout ani psychologický faktor. Právo stavby - coby nemovitá věc - může u nejednoho investora vyvolat obavy, co je vlastně předmětem jeho oprávnění. Skutečnost, že stavba je pouze součástí práva stavby, celý problém jen umocňuje. Pojmové chápání práva stavby jako nemovité věci je tak možné pouze za současné změny v nazírání na věci v právním smyslu (srov. kapitolu II.).

Na druhou stranu jde skutečně jen o normativní popis skutečnosti. Ano, je zapotřebí větší právní abstrakce při definování a pochopení instituce, ale to by nemělo činit potíže.

Právo stavby mělo silný sociální a hospodářský náboj. Původní účel práva stavby byl jednoznačně projevem zásady ochrany slabší strany, jakkoliv v době svého vzniku nebyla tak rozšířená jako dnes. K omezení okruhu vlastnických subjektů došlo právě s cílem ochránit tak nízkopříjmové skupiny, pro které měly být takto postavené stavby převážně určeny. Současné pojetí tento aspekt zjevně postrádá. Nicméně právě původní účel může být inspirací pro veřejnoprávní korporace a ústavy současnosti. Mám na mysli nejen stát, obce, kraje, ale v neposlední řadě i církve, kterým bude navrácen nezanedbatelný majetek. Mohou tak namísto nešetrného výprodeje pozemků hledat variantu jeho dlouhodobého, ekonomicky profitabilního využití, za současného ponechání si vlastnického práva, a tím pádem uchování hodnot. Jako příkladu budiž užito polského vzoru.

6.6 Povaha a profity z práva stavby

V rámci diskuzí o rekonstrukci vyvstala otázka zastavitelnosti práva stavby, na kterou bylo odpovězeno kladně.³⁸⁶ Nicméně zde je nutné připomenout, že předmětem

³⁸⁵ LICHER, T. *Das Erbbaurecht - Königsweg für Kommunen*. Verbandszeitschrift. 2009, Nu. 1. s. 50-53.; HABDAS, M. *Użytkowanie wieczyste i jego znaczenie na polskim rynku nieruchomości*. *Prawo spółek*. 1999, Nu.5., s. 49-55.

³⁸⁶ VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. Praha : Wolters Kluwer, 2015, s. 75-76.

zástavy je samo právo stavby, nikoliv stavba, která je jeho „pouhou“ součástí. Proto když skončí doba, na kterou bylo právo stavby sjednáno, zaniká i zástavní právo.³⁸⁷

6.6.1 Pár slov k povaze

V případě, že je právo stavby zřízeno jako úplatné³⁸⁸ a úplata je sjednána jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Eliáš – trochu nadbytečně³⁸⁹ - obhajuje dikci § 1247, věta první ObčZ: „*Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.*“ Na rozdíl od jiných, není tento paragraf ani nejasný, ani problematický. Kdo absolvoval jen základní kurz věcných práv, musí vědět, že právo stavby je nemovitou věcí v právním smyslu, jejíž nedílnou (nesamostatnou) součástí je stavba. Dále musí vědět, že věcná břemena se vracejí k tradičnímu dělení na *služebnosti*, jejichž podstatou je prosté *pati*. A dále na *reálná břemena* (někdy též pozemková břemena)³⁹⁰, která jsou navíc doprovázena aktivní povinností (*dare* či *facere*). Podstata reálného břemene vázajícího na právu stavby spočívá v možnosti vlastníka pozemku v případě změny stavebníka požadovat dlužné stavebné nejen po právním předchůdci, který zavdal příčinu ke vzniku dluhu, ale i vůči novému vlastníku (exekuce práva stavby). Možné to je, protože reálné břemeno má totiž věcněprávní charakter a vázne na věci evidované ve veřejném seznamu.

S tím se pojí další výhoda práva stavby oproti situaci, kdy stavba není součástí pozemku. Banky zpravidla vyčkávaly s poskytnutím úvěru na rozestavěnou stavbu až do okamžiku, kdy dosáhla prvního nadzemního podlaží. Protože do té doby nebyla stavba způsobila intabulace.

³⁸⁷ ARCHOUR, G., PELIKÁN, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2014, č. 12, s. 41.

³⁸⁸ Úplatnost není pojmovým znakem práva stavby.

³⁸⁹ ELIÁŠ, K. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11, s. 29. Uvedené ustanovení rozhodně nepatří mezi problematická. Jeho případné nepochopení může být způsobeno pouze fatální neznalostí teorie.

³⁹⁰ F. Rouček, In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Sv. II.* Praha : V. Linhart, 1935. s. 926.

Právní otázka povahy stavby byla jádrem problému již po delší dobu, nicméně judikatura si s tímto problémem výrazně poradila.³⁹¹ Budova vzniká jako samostatná věc v právním smyslu v okamžiku, kdy je patrné (jednoznačně a nezaměnitelně) dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.³⁹² Do té doby je stavba (ve smyslu stavebních, nikoliv občanskoprávních předpisů) jen součástí pozemku a nezpůsobilým předmětem právních vztahů.³⁹³ Dokončení konstrukce základů nepředstavuje ještě zřízení stavby.³⁹⁴ Totéž platí i naopak. Dochází-li k demolici (zániku věci), pak věc jako předmět práva zaniká až ve chvíli, kdy není patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.³⁹⁵ I zde je však nutné posoudit, zda obvodové zdivo (pod úrovní prvního nadzemního podlaží) bylo zcela zbouráno, nebo ne. V prvním případě došlo k zániku věci. Ve druhém je nutné posoudit, zda zásah byl podstatný. Došlo-li např. jen k pouhému vysekání otvorů pro okna a jejich osazení, pak k zániku původní stavby nedošlo.³⁹⁶ Nicméně výroky soudu ve věcech zániků staveb, které jsou jaksi „nejednoznačné“, nelze generalizovat. Vždy musí být přihlédnuto ke konkrétnímu případu.³⁹⁷

Kletečka³⁹⁸ zdůrazňoval, že v rámci účelu práva stavby je otázka úvěrování a hypoték jistě na místě. Wilding³⁹⁹ však upozorňuje, že právo stavby bylo budováno především pro uspokojování potřeb osob, které nemají mnoho peněz. Je prokázáno, že výskyt práva stavby se zvýší v době recese, protože jsou hledány alternativy k vlastnickému bydlení. Ne že by vlastník práva stavby v domě bydlel, ale spíše pronajímá byty v něm. Přičemž tak může činit levněji, s ohledem na absenci počátečního výdaje na nákup pozemku. Wilding⁴⁰⁰ zmiňuje i vazbu mezi cenou peněz a právem stavby. Jsou-

³⁹¹ Srov. BALÁK, F., DES. Z., SPÁČIL J. K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 12, s. 313.

³⁹² Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.1.1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96.

³⁹³ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10.8.2001, sp. zn. 28 Cdo 2504/2009.

³⁹⁴ Srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 28.1.1994, sp. zn. 3 Cdo 375/93.

³⁹⁵ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.2.2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99.

³⁹⁶ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 1997, sp. zn. 3 Cdon 351/96.

³⁹⁷ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2569/2009.

³⁹⁸ A. Kletečka In In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007, s. 336.

³⁹⁹ M. Wilding In In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007, s. 336.

⁴⁰⁰ Ibidem.

li hypotéky levné (nízké úrokové sazby), pak se výskyt práva stavby sníží, přičemž v Německu tomu tak bylo a právo stavby vyšlo z užívání coby nástroj bytové politiky. Na druhou stranu daleko většího významu se těší v komerčním využití (developerské projekty). Stranou by neměly zůstat ani možnosti jeho „servisního“ využití. Tím mám na mysli stavby skladů a hal, které mají krátkodobý charakter a slouží např. ke přechovávání materiálů pro stavbu většího investičního celku v sousedství.

6.6.2 Systematické zařazení práva stavby

Občanský zákoník řadí právo stavby do katalogu věcných práv k věcem cizím. V této souvislosti Tégl⁴⁰¹ upozorňuje, že charakter práva stavby jako věcného práva k věci cizí je v některých zemích zpochybňován. Konkrétně Poláci pojmají právo stavby (*użytkowanie wieczyste*) jako hybridní institut na pomezí mezi právem vlastnickým a věcným právem k věci cizí. Je to mimo jiné dáno i specifickou povahou práva stavby v Polsku (viz dále).

Právo stavby je konstruováno jako věcné právo k věci cizí. Je zřejmé, že někam ho zákonodárce v rámci systematiky umístit musel a vytvářet „zvláštní“ kategorii pro toto specifické věcné právo asi nemá smysl, bez ohledu na skutečnost, že jde skutečně o institut na pomezí dvou neslučitelných kategorií.

Právo stavby má tzv. dvojí povahu (*Doppelnatur*).⁴⁰² Na jedné straně jde o souhrn věcněprávních oprávnění, která má stavebník k pozemku. Ta se blíží vlastnickému právu, byť jen dočasně. Na straně druhé jde o nemovitou věc, která se eviduje ve veřejném seznamu, a jako taková je zcizitelná.

Je otázkou, zda případná totožnost osoby oprávněné z práva stavby a vlastníka pozemku vede k jeho zániku splynutím? Pravděpodobně ne. V Rakousku je totiž přípustný režim vlastnického práva stavby.⁴⁰³ Bez ohledu na skutečnost, že to teoreticky možné není. Nebrání tomu ani tak výslovný zákaz uvedený v zákoně, jako

⁴⁰¹ TÉGL, P. Stručný nástin úpravy věcných práv v návrhu nového občanského zákoníku, 2. část – věcná práva k věci cizí. *Obchodní právo*, 2012, č. 4., s. 129-130. (Odkazuje na práci prof. E. Gniewka viz GNIEWEK, E. *Prawo rzeczowe*. 7. vyd. Warszawa: C. H. Beck, 2008, s. 170, magr. 520.). ev. S. RUDNICKI, G. RUDNICKI. *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*. 10. vyd. Warszawa : LexisNexis, 2011, s. 442.

⁴⁰² ZIMA, P. *Právo stavby*. Praha : C. H. Beck, 2015. s. 22.

⁴⁰³ BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*, 1997, č. 4. s. 81.

obecné mínění teoretiků, že *nemini res sua servit*. Což koneckonců potvrzuje i rakouská judikatura.⁴⁰⁴ V poslední době však získávají na pozornosti hlasy, které tvrdí, že to možné je.⁴⁰⁵ Svůj názor opírají o možnost, která byla založena novelou zákona o vlastnictví bytů v roce 2002, která umožňovala přechodné vlastnictví bytu (tedy na svém vlastním pozemku ve svůj prospěch), které bylo do té doby zapovězeno. Přičemž odůvodnění soudních rozhodnutí, která nepřipouštěla možnost vlastnického práva stavby, byla opřena s odkazem právě na tento argument. Dalším argumentem pro zachování možnosti vlastnického práva stavby je i skutečnost, že následné vlastnictví práva stavby ke svému pozemku je možné.⁴⁰⁶

Vzhledem k tomu, že věcná práva mohou vznikat pouze k věci jako celku, nelze odhlédnout od otázky, zda k jednomu pozemku může vzniknout více práv stavby. Odpověď je spíše negativní, byť by bylo možné představit si vznik jednoho práva stavby na povrchu a druhého pod povrchem. Nejsem si však jistý, zda by to bylo možné s ohledem na katastrální praxi a elektronický systém intabulace.

Konstrukce práva stavby jako nemovité věci, jejíž součástí je nesamostatná stavba, vede k pozoruhodným konotacím. Např. rozhodne-li se vlastník práva stavby pronajmout budovu, ev. její část – což bezpochyby lze, protože to vyplývá z oprávnění vlastníka⁴⁰⁷ – bude jako předmět nájmu uvedena nikoliv stavba, ale právo stavby. Toto schéma je možné pouze za existence širšího pojetí věci v právním smyslu.

6.6.3 Nástroj vyvlastnění? Zatím ne!

Právo stavby je také využitelné jako institut, který by mohl nově působit jako možný nástroj *expropriace*. Návrh novely zákona o vyvlastnění počítá s procesní úpravou pro zřízení práva stavby ve vyvlastňovacím řízení.⁴⁰⁸ Právo stavby dosud není způsobilým

⁴⁰⁴ Die Begründung eines - auch nur anteiligen - Eigentümerbaurechts durch den Alleineigentümer der Liegenschaft ist unzulässig. Blíže viz rozhodnutí OGH 5 Ob 145/95.

⁴⁰⁵ Spruzina, C. In SCHWIMANN, M. *ABGB – Praxiskommentar*. 3. Auf. Wien : LexisNexis, 2005, s. 48.

⁴⁰⁶ Nemožnost vlastnického práva stavby byla obcházena za využitím pomocníka zakladatele, v jehož prospěch bylo zřízeno právo stavby a to bylo následně převedeno na vlastníka pozemku coby nemovitá věc.

⁴⁰⁷ ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 126.

⁴⁰⁸ HANDRLICA, J. Petr Zima: Právo stavby (recenze). *Bulletin advokacie*, 2015, č. 9. s. 60.

objektem vyvlastnění, proto s tím novela počítá.⁴⁰⁹ Zde se ukazuje, že legislativa, která doprovází občanský zákoník, stále ještě není zcela hotova. Jít cestou prosté novely stávajícího zákona ve stínu zcela nové soukromoprávní úpravy, která značně rozšířila okruh věcněprávních možností vlastníků (návrh zákona doplnil jen některá věcná práva, která přinesl nový občanský zákoník), asi nebude nejvhodnější. To byl mimo jiné jeden z důvodů, proč návrh zákona neprošel Legislativní radou vlády.

6.7 Právo stavby a bytové spoluvlastnictví

6.7.1 Je to vůbec možné?

Tomáš Dvořák⁴¹⁰ mi svého času položil zapeklitou otázku: „*Může v rámci práva stavby vzniknout bytové spoluvlastnictví?*“ Téměř okamžitě jsem měl na jazyku, že nikoliv. Důvodem rozhodně nebyla bryskní právnická intuice, ale přirozená úvaha o neslučitelnosti dočasného věcného práva k věci cizí s vlastnickým oprávněním vyplývajícím ze specifického institutu vlastnictví bytů.

Jak již bylo v této práci zmíněno, vyžaduje nové soukromé právo daleko větší stupeň právní abstrakce, a to je právě i případ výše uvedené otázky.

6.7.2 Teoretické koncepce

Teorie rozlišuje mezi podílovým spoluvlastnictvím *ideálním* a *reálným*. Fiala⁴¹¹, a s odkazem na něj i další autoři⁴¹² hovoří o třetí formě – *podílovém spoluvlastnictví akcesorickém* (přídavném, resp. přídavném⁴¹³). Akcesorické spoluvlastnictví je kombinací reálného spoluvlastnictví (každý ideální spoluvlastník je vlastníkem reálné části nemovitosti – jednotky) a podílového spoluvlastnictví (ideální podíl na společných částech nemovité věci).⁴¹⁴ Bytové spoluvlastnictví tak je zvláštní formou

⁴⁰⁹ Vzhledem k tomu, že v textu zákona se slova „vlastnické právo“, „věcné břemeno“ a „právo stavby“ opakují a zbytečně jej zatěžují, byla pro tato práva vytvořena legislativní zkratka „vyvlastňované právo“. Pokud se úprava vztahuje pouze na některé z vyvlastňovaných práv, je v textu zákona použito jeho názvu samostatně.

⁴¹⁰ Co by oponent mé disertační práce.

⁴¹¹ FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2005, č. 4, s. 132.

⁴¹² KRÁLÍK M. *Podílové spoluvlastnictví*. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 23.

⁴¹³ Jde o frekventovanější a pravděpodobně i správný výraz, viz např. DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7. s. 229.

⁴¹⁴ K pojmu srov. např. TINTĚRA, T. *Smluvní pokuta v teorii a praxi*. Praha : Leges, 2012, s. 81.

akcesorického podílového spoluvlastnictví.⁴¹⁵ Svým způsobem jde také o formu děleného spoluvlastnictví. Mezi další případy akcesorického spoluvlastnictví patří v horizontální vlastnictví, resp. patrové vlastnictví, které znají jiné právní řády (např. Švýcarsko, Portugalsko).

6.7.3 Pluralita subjektů a objektů

Bytové spoluvlastnictví je dle § 1158 odst. 1 ObčZ spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. Aby mohla být uvedená dispozice právní normy aktivizována, musíme beze zbytku naplnit její hypotézu. Skutková podstata vyžaduje, aby zde bylo dáno spoluvlastnictví nemovité věci. Právo stavby je nemovitou věcí (§ 1242 ObčZ). Z významu spoluvlastnictví plyne, že zde dále musí být dána pluralita subjektů. Jediný vlastník práva stavby nemůže, dle mého soudu, platně založit bytové spoluvlastnictví v rámci práva stavby. Jinak je tomu, splyne-li v jedné osobě vlastnictví všech jednotek v domě po dobu existence práva stavby.

Vedle plurality subjektů je zde vyžadována i pluralita objektů. Tím mám na mysli – a v tom lze spatřovat prvky reálného spoluvlastnictví – že se zde rozpadá celistvost nemovité věci na byty a ideální podíly ke společným částem nemovité věci. Samostatné nakládání s byty a ideálními podíly možné není. V tom pak spatřuji akcesoritu. Ta je navíc petrifikována zákonným termínem jednotka, který na rozdíl od bytového zákona z roku 1994, považuje za svou nesamostatnou součást nejen byt, ale i ideální podíl na nemovité věci.

Zákon výslovně vyžaduje existenci dvou bytů. Někteří autoři⁴¹⁶ opomíjejí ustanovení § 1158 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že co je v tomto oddíle (§§ 1158 včetně odst. 1 ObčZ) uvedeno o bytu, platí i o nebytových prostorách. Scestně pak tvrdí, že nejsou-li v domě, který je součástí nemovité věci, alespoň dva byty (nikoliv byt a nebytový prostor, případně pouze dva nebytové prostory), tak bytové vlastnictví nemůže vzniknout. Argument proti této tezi mi poskytuje systematický výklad. Kdy rozborem

⁴¹⁵ Neztotožňovat s § 1223 an. ObčZ. Jde o teoretickou kategorizaci.

⁴¹⁶ PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha : Leges, 2014, s. 2.

ustanovení § 1158 odst. 1 a 2 dojdeme k závěru, že to, co platí pro byty, platí v daném oddíle i pro nebytové prostory. Za pravdu mi dává i teleologický výklad. Účelem bytového spoluvlastnictví už dávno není uspokojování jen bytových potřeb „občanů“. Dnešní doba vyžaduje, a právo této poptávce vychází vstříc, rozmanitost věcněprávních řešení. Oddělené vlastnictví různých provozoven, garáží a jiných nebytových prostor je žádoucí a skutečnost, že by vedle dílny musely v domě, který je součástí nemovité věci, být ještě dva byty, není udržitelná.

Zdá se logické, že k vytvoření kondominia bude zapotřebí existence dvou bytů (přínejmenším dvou místností). To ovšem neplatí v intencích polské úpravy. Judikatura⁴¹⁷ dovodila, že je možné vymezit vlastnictví bytů i v domě, ve kterém se nachází pouze jeden prostor (byt či nebytový prostor).⁴¹⁸ Soud uznal právo vlastníka pozemku vymezit jednotku v budově na něm stojící, ve které se nachází pouze jeden nebytový prostor. Úvaha soudu se opírala jednak o ustanovení § 46 KC, které takovýto postup nezakazuje, resp. tím, že za trvalé stěny, lze také označit vnější stěny budovy, které zároveň vymezují vnitřní jednotku. Cílem této podivné⁴¹⁹ konstrukce je pravděpodobně snaha umožnit vymezení dvou předmětů vlastnického práva kvasi-bytu a kvasi-společných částí. Je třeba zdůraznit, že neexistuje ustanovení KC, resp. UWL, které by bránilo vzniku kondominia s jedinou jednotkou, a tak jej soud, v duchu zásady *quod lege non prohibitum, licitum est*, dovolil.⁴²⁰ Obdobnou konstrukci, jejíž smysl však není zcela jasný, nalzáme i v podobě tzv. *zero condominium unit* v americkém pojetí.⁴²¹ Jak naznačuje Zítek⁴²², větší interpretační problém představuje jiný prvek skutkové podstaty. Jde o proklamaci § 1158 odst. 1) i. f.: *Bytové*

⁴¹⁷ Rozhodnutí polského Nejvyššího soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 26.1.2008, sp. zn. CSK 402/07.

⁴¹⁸ Srov. § 2 odst. 2 UWL.

⁴¹⁹ R. Strzelczyk in STRZELCZYK, R.; TURLEJ, A. *Własność lokali*. 2. vyd. Warszawa : C.H. Beck, 2010. s. 54.; obdobně i DZICZEK, R. *Własność lokali. Komentarz*. 6. vyd. Warszawa : LexisNexis, 2012. s. 48., ten hovoří o zvláštním, hraničním případě.

⁴²⁰ BOŃCAK-KUCHARCZYK, E. *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*. 3. vyd. Warszawa : Wolters Kluwer, 2016, s. 59.

⁴²¹ BUCK, G. H. The Zero Unit Condominium. *The Practical Real Estate Lawyer*, 1991, No.1, p. 31-39.

⁴²² ZÍTEK, A. Několik zamyšlení nad novou úpravou vlastnictví bytů. *Rekodifikace & praxe*, 2015, č. 2., s. 19.

spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty.

Právo stavby jako derivát superficiální zásady. Je zde tedy nezbytná akcese stavby a pozemku. Stavba již nadále není samostatnou věcí v právním smyslu, ale součástí práva stavby. Jsou-li v rámci domu, který je součástí práva stavby, dva byty, pak i v právu stavby může vzniknout bytové spoluvlastnictví. Konečně i důvodová zpráva k zákoníku tuto možnost predestinuje.⁴²³

6.7.4 Rakousko

Rakušané překvapivě umožnili vznik institutu bytového vlastnictví z práva stavby novelou z roku 1990. Podstata bytového spoluvlastnictví u našich jižních sousedů tkví v dohodě spoluvlastníků pozemku o výhradním užívacím a dispozičním právu ke konkrétním bytům (jiným prostorům) v domě, který je na pozemku postaven. Spoluvlastníci nemohou dostat do samostatné dispozice společné části. Přičemž dokonce není možné, aby byl byt ve spoluvlastnictví (výjimku tvoří společné jmění manželů). Bytové spoluvlastnictví v rámci práva stavby se dostalo na pořad dne, protože v Rakousku bylo opuštěno horizontální (patrové) vlastnictví a zákon o právu stavby zakazuje zřizovat *superficies* k jednotlivým patřům. Ve prospěch osoby oprávněné z práva stavby může být ostatními oprávněnými zřízeno vlastnictví k bytu. Na něj se přiměřeně použijí ustanovení zákona o vlastnictví bytů (srov. § 6a rakouského zákona o právu stavby).

6.7.5 Polsko

Polské právo také připouští možnost zřízení bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby.⁴²⁴ Zde však připomínám, že okruh subjektů, které mohou právo stavby zřizovat, je omezen na veřejnoprávní korporace. Tato možnost se do polského zákona o vlastnictví bytů dostala až spolu s novelou zákona o správě nemovitostí v roce 2004. Přičemž není možné zřizovat na jednom pozemku vlastnictví bytů (v rámci kterého je

⁴²³ ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava : Sagit, 2012, s. 499.

⁴²⁴ BOŇCAK-KUCHARCZYK, E. *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*. 3. wyd. Warszawa : Wolters Kluwer, 2016. s. 59.

vlastník bytu zároveň spoluvlastníkem pozemku) a následně zřídit právo stavby. Byty lze vymezit pouze v rámci práva stavby.⁴²⁵ Pietrzykowski⁴²⁶ připomíná, že zřízením bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby vznikají tři věcněprávní režimy: a) vlastnické právo k bytu, b) podílové spoluvlastnictví společných částí domu a c) právo na spoluužívání pozemku, na kterém je dům s byty vystavěn.

V polské doktríně nepanuje jednota v tom, zda po skončení práva stavby přechází na stát, případně obec kromě pozemku také byty vymezené v rámci práva stavby, nebo jen pozemek, jehož součástí je dům. Vlivem zániku právního rozdělení domu na jednotky v důsledku vypršení doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno.⁴²⁷ Polský Nejvyšší soud judikoval⁴²⁸, že právo stavby je tím klíčovým právem, zatímco vlastnictví bytů je v tomto případě sekundární figurou. Jako takové doslova vyhasne s uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno. Na převodce tak přejde zpět pozemek, jehož součástí je dům, ve kterém bývaly vymezeny byty. S tím se však neztotožňují někteří zástupci doktríny. Strzelczyk soudí, že v rámci slabšího, časově omezeného práva, nemůže být zřízeno právo silnější, které může působit navždy. Doslova hovoří o groteskní právní úpravě, které chybí logika a připomíná ocelovou konstrukci na hliněných nohách.⁴²⁹

6.8 Právo stavby v Polsku

6.8.1 Geneze polské úpravy

Pochopit odsouzení konstrukce bytového vlastnictví v rámci práva stavby je možné jen v kontextu právní úpravy práva stavby (*użytkowanie wieczyste*) v Polsku. Na rozdíl od Rakouska, kde bylo právo stavby známé již od počátku dvacátého století, přichází polský zákonodárce s institucí práva stavby až v roce 1961, tedy v době tuhého

⁴²⁵ DZICZEK, R. *Własność lokali. Komentarz*. 6. vyd. Warszawa : LexisNexis, 2012. s. 64.

⁴²⁶ K. Pietrzykowski In PIETRZYKOWSKI, K. et al. *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449*. 8. vyd. Warszawa : C. H. Beck, 2015, s. 667.

⁴²⁷ Poláci používají poetického výrazu, že právo vyhasne (*wygaśnięcie*).

⁴²⁸ Rozhodnutí NS z 3.9.2009 sp. zn. I CSK 6/09.

⁴²⁹ R. Strzelczyk in STRZELCZYK, R.; TURLEJ, A. *Własność lokali*. 2. vyd. Warszawa : C.H. Beck, 2010. s. 111.

komunizmu.⁴³⁰ Neobjevilo se jako blesk z čistého nebe, ale nahradilo tzv. *prawo zabudowy*, které vzniklo na základě dekretu z roku 1945. Znovu připomínám, že v Polsku dosud mohou zřizovat právo stavby jen obce, stát a další veřejnoprávní korporace, což brzdí rozvoj tohoto institutu. Nicméně rozšíření na obce a jiné jednotky územní samosprávy přinesla až novela z roku 1991, která rozšířila možnost nabytí práva stavby i na právnické osoby.

Původně mělo právo stavby velmi administrativní charakter (přidělování pozemků). Z hlediska účelu připomíná známé osobní užívání pozemků, které zavedl socialistický kodex v roce 1964 u nás. V zásadě to byla jiná cesta ke stejnému cíli. Mimochodem, socialistické „soukromoprávní“ zákonodárství neprobíhalo ve vakuu. Naopak, rekodifikační instituce lidově demokratických zemí spolupracovaly.⁴³¹

6.8.2 Přeměna na vlastnictví

V současné době existuje možnost převést právo stavby na vlastnictví.⁴³² Může dojít ke změně dočasného práva na trvalé. Je to opodstatněno faktem, že soukromé vlastnictví pozemků nebylo v době vzniku práva stavby možné. Připomíná to situaci s transformačním ustanovením velké novely z roku 1991 ve věci práva osobního užívání pozemku.

Původním cílem převodů práva stavby na vlastnictví pozemků bylo zlikvidovat institut z důvodu jeho ideologické podjatosti.⁴³³ Na druhou stranu někteří autoři tento aspekt v současnosti již relativizují.⁴³⁴ Skutečností zůstává, že k likvidaci práva stavby, přes existenci možnosti přeměny na vlastnictví, nedošlo. Polský ústavní soud v této souvislosti judikoval, že právo stavby má významné ekonomické výhody. Umožňuje investorovi užívat cizí pozemek, zřídit na něm stavbu a vyhnout se placení plné ceny za jeho nabytí. O jeho ziskovosti tak nemůže být pochyb. Viděno druhou stranou má vlastník pozemku ve svých rukou, co se bude na pozemku stavět, jaký

⁴³⁰ Srov. Ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

⁴³¹ Je však smutnou pravdou, že zatímco polský kodex si zachoval alespoň základní pilíře typické pro soukromoprávní kodifikace v Evropě, u československého zákoníku tomu bylo právě naopak.

⁴³² Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

⁴³³ KALUS, S.; HABDAS, M. Czy nas na to stać? *Gazeta Prawna*, 2003, č. 239, s. 20.

⁴³⁴ KOKOT, S. *Ekonomiczne zagadanie użytkowanie wieczystego w gospodarce nieruchomościami gmin*. Szczecin : Winus, 2009. 299 s.

bude jeho další osud. Dokonce drží stavebníka v rohu tím, že může o právo stavby přijít, pokud nedodrží ustanovení smlouvy. Z pohledu soudu má právo stavby své stálé místo v polském právním pořádku.⁴³⁵ Vlastníkem se stavebník stane nikoliv vkladem práva do veřejného seznamu, ale už v okamžiku, kdy rozhodnutí o přeměně nabude právní moci.⁴³⁶ Evidence ve veřejném seznamu má pouze deklaratorní povahu.

Právo stavby v Polsku plní specifickou funkci. Vzhledem k tomu, že pouze stát a jednotky územní samosprávy mohou zřizovat ke svým pozemkům právo stavby, představuje stavební činže, která je stavebníky placena, nezanedbatelný zdroj veřejných financí. V případě, že by bylo možné pozemky převést na stavebníky, vznikl by zde zásadní výpadek veřejných financí.⁴³⁷ Původní zákon, který umožňoval přeměnu práva stavby na vlastnictví, byl problematický i z ústavních hledisek.⁴³⁸ Omezoval právo pouze na osoby fyzické a mezi nimi favorizoval pouze ty, které nabyly právo stavby do konce roku 1998. Opomíjel tedy zcela právnické osoby a diskriminoval lidi, kteří nabyli právo stavby po určitém datu. Z opačného pohledu bylo nespravedlivé, že obce a stát pozbývaly vlastnictví bez náhrady, resp. pouze za symbolickou úplatu, se kterou byla přeměna spojena. V rámci parlamentního návrhu, který navrhoval rozšíření na všechna práva stavby a na všechny typy stavebníků, bylo dokonce uvažováno o tom, že právo stavby se automaticky po uplynutí lhůty 10 let přemění na vlastnictví pozemku. Oba zákony, které umožňovaly přeměnu práva stavby na vlastnictví, byly v roce 2005 zrušeny novým zákonem, který platí dosud. Tento předpis umožňuje přeměnu práva stavby na vlastnictví za náhradu. Dopadá na relativně velký okruh stavebníků, jak fyzických, tak právnických osob.⁴³⁹

Zákon, který umožňuje přeměnu práva stavby na vlastnické právo, byl několikrát novelizován a byl předmětem několika ústavních stížností. V současné době

⁴³⁵ Srov. rozhodnutí Trybunalu Konstytucyjnego z 12.4.2000, spis. zn. K 8/98.

⁴³⁶ GONET, W. *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Komentarz*. Warszawa, LexisNexis, 2012, s. 76.

⁴³⁷ KALUS, S.; HABDAS, M. Czy nas na to stać? *Gazeta Prawna*, 2003, č. 239, s. 20.

⁴³⁸ HABDAS, M. Użytkowanie wieczyste i jego zaczenie na polskim rynku nieruchomości. *Prawo spółek*, 1999, s. 54.

⁴³⁹ GRABOWSKA-TOŚ, A., WANCKE, P. *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Komentarz*. Warszawa : C. H. Beck, 2016, s. 21 an.

představuje právo stavby v Polsku specifický institut na pomezí práva soukromého a veřejného. Jde o pudově soukromoprávní institut, který je však doprovázen mnoha administrativně právními prvky. Tuto povahu připomíná pro české právo také Bárta.⁴⁴⁰

Právo stavby nahradilo institut „dočasného“ vlastnictví (*własność czasowa*)⁴⁴¹, který byl zaveden po druhé světové válce. V podstatě to bylo právo stavby „naruby“, které mohlo trvat minimálně 30 a maximálně 80 let. Právo k pozemku mohl převést na fyzickou osobu stát nebo obec, na které po uplynutí doby trvání přešel pozemek zpět. Právo vznikalo zápisem do veřejného seznamu. Takto zřízené právo mohlo být posléze přeměněno na právo stavby.

6.8.3 Varšavské ghetto

Specifická situace byla ve Varšavě. Na základě tzv. varšavského dekretu z 26. října 1945⁴⁴², byly pozemky (nikoliv budovy na nich) na celém území Varšavy znárodněny. Smysl úpravy byl ryze politický. Bez znárodnění pozemků by obnova hlavního města nebyla dobře možná. Prekérnost situace však nekončila. Vlastníků, kterým bylo odebráno vlastnické právo k pozemkům, bylo cca 40 tisíc. Nadto jim byla dalším dekretem uložena povinnost opravit válkou poničené domy, jež zůstaly v jejich rukou. Těch bylo okolo 24 tisíc. Pokud vlastník nekonal, konalo město, avšak na jeho účet. Přičemž v tomto případě došlo k zajišťovacímu převodu vlastnického práva k domu na město až do okamžiku zaplacení ceny oprav. Kompenzace za odnětí vlastnictví pozemku byla vyřešena buď emfyteusí, nebo nabídkou městských cenných papírů. V konečném důsledku tak dekret způsobil zpomalení výstavby v hlavním městě. Situace byla zčásti vyřešena v nákladných soudních sporech až po roce 1989.

⁴⁴⁰ BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. *Správní právo*, 2003, č. 4, s. 221.

⁴⁴¹ Vzniklo na základě zvláštního dekretu o věcných právech z roku 1946. Dekret měl sílu zákona.

⁴⁴² Někdy též označovaný jako Dekret Bieruta na počest předsedy Národní rady Bolesłava Bieruta.

6.9 Cui bono?

Vrátím-li s k možnosti zřídit bytové spoluvlastnictví v rámci práva stavby, vyvstává otázka *cui bono*. Komu tedy může takto dogmaticky problematický institut sloužit? Pro odpověď není třeba chodit daleko. Jistě to nebudou lidé, kteří chtějí uspokojovat svou potřebu bydlení. Protože vidina dlouhodobé hypotéky, po jejímž splacení časem přijdou o vlastnické právo k bytu, jistě není racionální. Na druhou stranu, pokud by stavebné bylo velmi nízké, nižší než nájemné ve srovnatelném bytě, mohli bychom mluvit o alternativě. Tak tomu ale nejspíš nebude. Naopak jako vhodné řešení se může vymezení jednotek v rámci práva stavby jevit pro developery. Většinou se nebytové prostory, které developer vybuduje v rámci kancelářské budovy, pronajímají. Prodej takové „dočasné jednotky“ se může rýsovat jako alternativní řešení. Opět z pohledu subjektu, který chce vlastnit věc trvale, to není zajímavé. Pokud se však na věc podíváme čistě podnikatelskou a praktickou optikou, může jít o řešení vysoce atraktivní. Pokud developer prodá všechny jím zřízené jednotky v rámci práva stavby, může se v konečném důsledku ekonomicky zahojit a zprostit všech práv k pozemku. Případně může jen jednodušším způsobem pronajímat části práva stavby v podobě přesně vymezených jednotek (bytů, garáží, provozoven, skladů, ateliérů apod.). Z pohledu subjektu, který jednotku kupuje s vědomím, že mu bude patřit po omezenou dobu, to může mít své výhody. Pokud je podnikatelem, který chce jednotku pronajímat, pak to bude snazší řešení než podnájem pronajatého prostoru v rámci práva stavby. Chce-li v bytě bydlet, pak jeho motivací může být nanejvýš ekonomická výhodnost takového počínání.

6.10 Odlišení práva stavby od služebností

Nový občanský zákoník se navrácí ke klasickému třídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. S ohledem na shora uvedené vyvstává otázka, jak odlišit právo stavby od služebností, se kterými má řadu společných vlastností.

Předně právo stavby je, na rozdíl od služebností, konstruováno jako dočasné. Služebnosti mohou na věci váznout jako věcněprávní závada do nekonečna.

Thöndel⁴⁴³ s odkazem na komentář k OZO připomíná, že někdejší termín užívaný obecným zákoníkem občanským – věcná práva uživatelů – nezahrnuje jen služebnosti, ale i případy děleného vlastnictví a práva stavby.

Nutnost pro odlišení práva stavby vyplývá i z literatury, kde se pojmy někdy směšují. Mikeš např. hovoří o právu stavby jako o zvláštním druhu věcného břemene, které leží na pozemku.⁴⁴⁴

Na rozdíl od služebností zcela znemožňuje vlastníkovu pozemku jeho užívání.⁴⁴⁵ Služebnost vždy předpokládá vztah jednoho pozemku ke druhému, resp. spojení s určitou osobou. Stavba, která je zbudována na cizím pozemku na základě práva stavby, nebude (do skončení trvání práva stavby) jeho součástí. V případě, že k témuž dojde na základě služebnosti, splyne stavba s pozemkem, jakkoliv stavebníkem bude někdo jiný, než je vlastník tohoto pozemku.

Nespornou výhodou, která zásadním způsobem bere v úvahu zájmy zastánců jiného než právněstavebního řešení stavby na cizím pozemku, je skutečnost, že právo stavby, na rozdíl od služebnosti, lze zatížit zástavní právem. Je tedy flexibilnějším instrumentem.

Svoboda⁴⁴⁶ už v době platnosti prvního zákona o právu stavby shrnoval výhody práva stavby z pohledu zástavního věřitele, pro kterého *vyločení resolutivních podmínek, výhrada § 8 pro případ zániku práva stavby z důvodu prodlení, zákaz měnlivosti úroků stavebního, zajišťuje vysoké míry právní jistoty a hospodářské bezpečnosti.* Z praktického pohledu doporučuje – a to je využitelné i dnes – čím později vznikne hypotéka na právu stavby, tím vyšší musejí být splátky. Hypotéka totiž skončí nejpozději se zánikem práva stavby.

⁴⁴³ THÖNDEL, A. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu. *Právnický časopis*, 2014, č. 10., s. 919.

⁴⁴⁴ MIKEŠ, J. Několik slov o právu stavby. *Stavební právo – bulletin*. 2010, č. 1, s. 43.

⁴⁴⁵ SCHELLHAMMER, K. *Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums und Grundrecht*. 3. Auf. Heidelberg : C. F. Müller Verlag, 2009, s. 229-230. Cit dle ŠVECOVÁ, K. Institut práva stavby v českém a německém právu. *Diplomová práce*. Praha : UK, 2016, s. 43. (vedoucí práce A. Thöndel).

⁴⁴⁶ SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha : Všeherd, 1925. s. 175.

6.11 „Zajišťovací“ právo stavby

Praxe ukázala, že právo stavby může sehrát i roli zajišťovacího institutu. S ohledem na skutečnost, že vlastníkem stavby se v době její výstavby - při platnosti superficiální zásady - stává průběžně vlastník pozemku, mohou být ohroženy ekonomické zájmy toho, kdo pro vlastníka pozemku staví dům či kancelářskou budovu. Typicky půjde o podnikatele v oboru stavebnictví. Jako řešení této situace se jeví být možným zřídit na stavebním pozemku právo stavby ve prospěch stavebního podnikatele. Tento získá věcněprávní záruku, že až bude stavba dokončena, bude i zaplácena. Po úhradě dojde k převodu práva stavby zpět na vlastníka pozemku.

Koneckonců podobný postup byl znám už v době před přijetím nového občanského zákoníku, kdy si praxe - ve shodě s právní úpravou ve stavebním zákoně (§ 110 odst. 2 StavZ) - dokázala sama poradit. Pozemek tak byl často zatěžován věcným břemenem ve prospěch stavebníka. Z počátku šlo o věcné břemeno *in personam* ve prospěch developera, které bylo posléze, až stavba dosáhla úrovně rozestavěnosti (§ 27 odst. 1 starého katastrálního zákona), změněno na věcné břemeno *in rem*.

6.12 Reinkarnace institutu a cesty, které k tomu vedly

Je skutečností, že nový občanský zákoník nevznikl na zelené louce. Jeho více než desetiletým přípravám předcházely dva jiné relevantní rekodifikační pokusy.⁴⁴⁷ Z pohledu zkoumané materie je zajímavé, že oba návrhy měly společné znovuzavedení superficiální zásady a s tím spojeného práva stavby.

6.13 Historia magistra vitae

Střední kodex pojal právo stavby (§ 160-165) údajně jako závazek, nikoliv jako věcné právo.⁴⁴⁸ Předně byla opuštěna zásada *superficies solo cedit*. Dále právo stavby nebylo výslovně fingováno jako věc v právním smyslu. A nešlo ani o věcné břemeno.

⁴⁴⁷ První návrh vznikl pod vedením profesorů Knappa a Planka, ale v souvislosti s rozpadem federace v roce 1992 upadl v zapomnění (TELEC, I. Některé kritické poznámky k návrhu koncepce občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 1997, č. 5. s. 226.). Druhý návrh profesora Zoulíka stihl podobný osud (o právu stavby pojednává hl. XV čl. 109-133 Zoulíkova návrhu), viz. ZOULÍK, F. Průvodní zpráva k materiálu „Koncepce nového civilního kodexu“. *Právní praxe* 8-9/1996. s. 582-604.

⁴⁴⁸ BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. *Správní právo*, 2003, č. 4, s. 224.

Konečně ani z prováděcího předpisu⁴⁴⁹ nevyplývá dle Barty opak. Právo stavby dostalo silné veřejnoprávní prvky. K jeho smluvnímu vzniku (vedle vzniku úředním rozhodnutím a zrodu *ex lege*) bylo zapotřebí souhlasu národního výboru. Tato ingerence nesloužila pouze k posouzení legality jeho vzniku, ale měla zcela odlišné *ratio*. Jejím smyslem bylo posoudit, zda vznik práva je v souladu se zájmy celku. Důvodová zpráva to komentuje dobovým žargonem, když praví: „*Smluvené právo nemůže vzniknout bez přivolení okresního národního výboru. Nelze totiž dopustit, aby si smluvní strany mohly zřídit právo stavby bez kontroly společnosti (...); bez přezkoumání, zda právo stavby je v souladu se zájmem celku.*“ Co může být státu do toho, zda člověku vznikne či nevznikne právo stavět na cizím pozemku (nikoliv ve smyslu veřejnoprávního oprávnění k zahájení stavebních prací)? Komunistický zákonodárce šel však ještě dál. Umožňoval v určitých případech dokonce zrušit zástavní a jiná věcná práva, která vážla na pozemku, pokud to vyžadoval *obecný zájem*, za kterým se mohlo skrývat cokoliv. Jak právně pokroucené pojetí prezentované středním kodexem bylo, lze dokumentovat na oprávnění socialistické organizace (typicky družstvo) stavět na cizím pozemku bez souhlasu vlastníka, byl-li jí pozemek odevzdán do trvalého užívání. O jaké pozemky šlo? Zejména o ty kolektivizované.

V souvislosti s pojetím práva stavby ve středním kodexu je pozoruhodné, že na rozdíl od úprav z let 1912 a 1947 neobsahoval zákoník ustanovení o jeho dočasnosti. Dle dobové literatury to byl záměr.⁴⁵⁰ Při zrušení zásady, že stavba je součástí pozemku, bylo zvláštní, že právo stavby mělo trvalou podobu. Šlo tedy o další příklady děleného vlastnictví *per definitionem*. Právo stavby se tak proměnilo v další institut vycházející vstříc poptávce na oddělení uživatele pozemku a jeho skutečného vlastníka.

Nelze opomenout ani zvláštní režim, který platil několik let po druhé světové válce. Podle zákona č. 42/1947 Sb., o některých opatřeních ve stavebnictví souvisících s dvouletým hospodářským plánem, uložil zákon za určitých podmínek vlastníkovi pozemku postoupit pozemek pro stavbu pro účely dvouletky. Tento režim dopadal i

⁴⁴⁹ Vyhláška č. 157/1950 Sb.

⁴⁵⁰ NOVOHRADSKÝ, V. Opustenie zásady „*Superficies solo cedit*“ a jeho dôsledky. *Právny obzor*, 1951, č. 4., s. 351.

na konfiskované pozemky zejména v pohraničních oblastech. Zde na základě povolení Osídlovacího úřadu mohla stavět osoba, která nebyla vlastníkem pozemku. Pokud stavba probíhala na základě práva stavby, tak jej zřizoval Fond národní obnovy.⁴⁵¹

Zákoník z roku 1964 zvolil pro stavby na cizím pozemku jiný režim.⁴⁵² Konkrétně se jednalo o institut osobního užívání pozemku. Ve zkratce šlo o institut na pomezí soukromého vlastnictví a nájmu (viz dále). Přičemž ani jeden z nich ve své ryzí podobě socialistický kodex neznal. Tento krok se v dané době jevil jako logický, protože všeobecným pravidlem legislativy tehdy byla tendence oddělit vlastnické tituly od faktické držby. Vznikl tak celý systém užívacích práv k pozemkům (osobní užívání pozemků, právo družstevního užívání, právo k užívání k zabezpečení zemědělské výroby, právo náhradního užívání, právo dočasného užívání pozemků občany aj.⁴⁵³). Lazár podotkl, že vlastnictví k pozemkům bylo fakticky „zatlačeno do kouta“.⁴⁵⁴

6.13.1 Osobní užívání (exkurz)

Oprávnění osobního uživatele lze přirovnat k oprávnění vlastníka. Je dokonce lepší. Představuje hybridní institut mezi nájmem a vlastnictvím. Kombinuje zejména výhody obou. Stát prvním přidělením ztrácí dispoziční oprávnění k předmětu užívání (pozemku, bytu) a právo nerušeně přechází na spolužijící osoby, event. dědice. To se zdá dnes nepochopitelné, nicméně v dané době to zapadá do celkového kontextu právní úpravy. Vzniklé právo osobního užívání se skutečně blíží darování a je celkově neadekvátní, protože nepříznivě působilo na právní vědomí a postoje obyvatelstva.⁴⁵⁵ Jak mohl být člověk (občan) vůbec motivován k vlastnickému bydlení, když se mu

⁴⁵¹ KNAPP, V. Stavba na cizím konfiskovaném pozemku. *Právní prakse*, 1947, č. 11, s. 209.

⁴⁵² MALÝ, K., MIKEŠ, J. Právo stavby. *Ad Notam*, 1998, č. 6, s. 125.; obdobně i J. Lazár, In ČEŠKA Z. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Díl I.* Praha : Panorama, 1987. s.705.

⁴⁵³ Patřilo zde i z dnešního pohledu úsměvné právo užívání pozemku občanů z titulu jejich členství v organizaci Českého nebo Slovenského ovocnářského a zahrádkářského svazu.

⁴⁵⁴ LAZAR, J. Absencia inštitútu práva stavby a aktuálna potreba jeho uzákonaenia. *Justičná revue*, 2006, č. 4, s. 621.

⁴⁵⁵ CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11., s. 1030-1037.

něco lepšího nabízelo v podobě jednoduššího a levnějšího⁴⁵⁶ práva osobního užívání. Například „nájemné“ v bytech neodpovídalo reálné ceně nákladů a mělo spíše politicko-sociální význam. V mezinárodním srovnání se jedná o československý unikát. Snad jen východní Německo znalo obdobný instrument.⁴⁵⁷

Síla institutu se v právu sezná z míry jeho ochrany. Osobní užívání bylo chráněno týmiž žalobami jako právo osobního vlastnictví (tzn. silněji než právo soukromého vlastnictví). Právo osobního užívání přechází na jiného nabyvatele při převodu stavby, která je zřízena na pozemku. Má tak svým způsobem *akcesorický* charakter.⁴⁵⁸ Jde v zásadě o opačné pojetí, než představuje princip *superficies solo cedit*. Nicméně provázanost prioritního osobního vlastnictví stavby a sekundárního osobního užívání pozemku v jedné osobě téhož občana potvrdila i soudní praxe (R 84/1967).

Vlastnit pozemek nebylo po sovětském vzoru v tehdejší socialistickém Československu možné.⁴⁵⁹ Platila dokonce zásada, podle které občané nesměli pozemky, které již byly v socialistickém vlastnictví, nabývat. Důvodem byla neslučitelnost s perspektivou vývoje socialistických právních vztahů k půdě. Vlastníkem pozemku tak občan mohl být pouze ve formě přetrvávajícího, ale razantně upozaděného soukromého vlastnictví.

Pozemkové vlastnictví je staré jako lidstvo samo. Rozšiřovalo se tou mírou, jakou se rozvíjela kultura. Z toho lze i empiricky dovodit nutnost děleného vlastnictví pozemků na vyšších stupních vývoje společnosti. U kulturního národa nelze hovořit o výlučném kolektivním vlastnictví pozemků.⁴⁶⁰

⁴⁵⁶ Úhrada byla velice nízká a stanovena direktivně, přičemž do bydlení pravidelně putovaly miliardové subvence. Viz Poláková O. In POLÁKOVÁ O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. s. 255-256.

⁴⁵⁷ V podobě osobního užívání (persönliche Nutzung) pozemků a staveb (rodinných domků) určených k bydlení a rekreaci srov. § 284 an. ZGB-DDR.

⁴⁵⁸ Stavba v osobním vlastnictví a pozemek v osobním užívání jsou spolu navzájem zásadně funkčně spjaty (R 84/1967; R 78/1969).

⁴⁵⁹ Socialistický právní řád znal několik typů vlastnictví, která měla různý obsah a ochranu. Nejsilněji chráněno bylo socialistické společenské vlastnictví, dále osobní vlastnictví. Nejmenší stupeň ochrany dopadal na soukromé vlastnictví, které bylo velmi limitováno, protože představovalo relikv kapitalistické právní soustavy.

⁴⁶⁰ PESCH, J., GATHREIN, V. *Soukromé vlastnictví. Dvě sociologických studií*. (Překlad Tumpach, J.). Praha : Cyrilo-Methodějská knihtiskárna a nakladatelství V. Kotrba, 1898. s. 239.

Nelze pominout ustanovení § 490 odst. 2 ObčZ 1964, které bylo z pohledu státu vysoce funkční, ale z hlediska občanů vyvolávalo mnoho zlé krve.⁴⁶¹ Nezastavěné stavební pozemky mohli občané převádět pouze na stát. Splňoval-li pozemek kritéria pro osobní užívání (rozloha apod.), mohl být toliko darován osobám blízkým. Důvodem opět byla snaha okleštit možnosti na ekonomický profit občanů, jakož i snaha regulovat pozemkové vlastnictví ze strany státu.⁴⁶²

Osobní užívání pozemků směřovalo k možnosti zřídit na pozemku vlastní (sic!) stavbu (např. rodinný domek, rekreační chatu, garáž) nebo zahrádku (jak se poeticky vyjadřoval občanský zákoník v § 198 odst. 1). Právo osobního užívání bylo konstruováno jako časově neomezené, nepřevoditelné, úplatné⁴⁶³ a dědičné. Mohlo být dokonce zřízeno i k pozemkům, na kterých již zahrádky či stavby byly zřízeny. Aby mohlo právo k zastavěnému pozemku vzniknout, musela stavba splňovat kritéria osobního vlastnictví (typicky dům s byty, rodinný dům s menší výměrou). Pokud by však šlo o pozemek s domem v soukromém vlastnictví, tak zde osobní užívání zřídit nešlo, protože by bylo v rozporu s funkcí tohoto práva (R 120/1967).

Osobní užívání mohlo vzniknout jen k pozemkům ve státním socialistickém vlastnictví a přiděloval je okresní národní výbor. Vlastnictví státu bylo zachováno, ale jednalo se skutečně jen o *nuda proprietas*.

Hospodárnosti bylo dosahováno především veřejnoprávní cestou. Stavět bylo možné pouze tam, kde to územní plán dovoloval. Navíc přenechané pozemky mohly mít jen omezenou výměru.⁴⁶⁴ Takto postavený rodinný domek (v osobním vlastnictví) mohl občan vlastnit jen jeden. Vedle toho již nemohl vlastnit byt v osobním vlastnictví.⁴⁶⁵ Z celého administrativně pojatého systému vyvěrá jasná snaha režimu nad kontrolou i v tak běžné soukromoprávní věci, jakou je nabývání nemovitého majetku.

⁴⁶¹ MALÝ, K., MIKEŠ, J. Právo stavby. *Ad Notam*, 1998, č. 6., s. 125.

⁴⁶² Mezi základní zásady pozemkového vlastnictví ostatně patřilo postupné zespolečenšťování soukromé půdy ve snaze překonat soukromé vlastnictví půdy a omezování a postupné odstraňování zbožních prvků v pozemkových vztazích; blíže viz Fábry, V. In KOLESÁR, J. a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha : Panorama, 1987. s. 29-30.

⁴⁶³ Až na situace, kdy před přenecháním užívání měl občan pozemek v držbě delší než deset let.

⁴⁶⁴ Pro stavbu rekreační chaty do 400 m²; pro rodinný domek až 800 m².

⁴⁶⁵ Omezení vyplývalo ze zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

Jakkoliv občanský zákoník z roku 1964 již neznal právo stavby, existující případy nebyly zrušeny či transformovány. Ať už vznikly dle zvláštních zákonů z roku 1912, 1947 nebo podle středního kodexu. Jinak tomu však bylo u pozemků, ke kterým bylo právo stavby zřízeno. Pokud totiž v mezidobí přešly do socialistického vlastnictví, pak se výkon práv k právu stavby řídil ve smyslu § 498 ObčZ 1964 analogicky podle práva osobního užívání pozemků. To ovšem neplatilo, pokud pozemek zatížený právem stavby byl v soukromém vlastnictví!⁴⁶⁶

6.13.2 Zpět k novodobé genezi práva stavby

Zbývá jen dodat, že s účinností velké novely občanského zákoníku se osobní užívání transformovalo na vlastnictví.⁴⁶⁷ To mělo dalekosáhlé dopady. Jednak tím byl *de facto* legalizován, vlastnický režim k pozemku, což lze kvitovat. Na druhou stranu, ale docházelo k nezamýšleným problémům. Mikeš⁴⁶⁸ hovoří o chybách, ke kterým docházelo vlivem zrušení pozemkových knih a neznalostí pracovníků středisek geodezie. Nevědomost vedla k tomu, že právo stavby bylo do evidence nemovitostí vedené od roku 1964 přepisováno často jako právo osobního užívání.

Účinností velké novely občanského zákoníku pak došlo silou zákona i v těchto případech k transformaci práva stavby na vlastnické právo a problém byl na světě. A zde se hodilo „kouzlo nechtěného“, kdy s ohledem na historický vývoj byly zatížené pozemky především ve vlastnictví státu a obcí a tak bylo možné nahlížet na tyto vztahy naštěstí se sociální optikou. V jiných případech pak právo stavby nebylo do evidence nemovitostí jako zapomenutá památka přeneseno vůbec.

Je smutnou pravdou, že zrušení pozemkových knih (31. března 1964)⁴⁶⁹ a jejich nahrazení evidencí nemovitostí představovalo plivnutí do tváře našim předkům a totální rozkol evidence věcných práv na našem území. O to více, že šlo o chtěné

⁴⁶⁶ i J. Lazar, In ČEŠKA Z. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Díl I.* Praha : Panorama, 1987. s. 705.

⁴⁶⁷ § 872 odst. 1 ObčZ 1964.

⁴⁶⁸ J. Mikeš In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva.* Praha : ASPI, 2007, s. 277.

⁴⁶⁹ Rok 1964 je rokem zrušení pozemkových knih *de iure*, *de facto* byly zrušeny již na konci roku 1950.

narušení systému, jehož výsledkem byla doslova spoušť.⁴⁷⁰ Zavedení konsenzuálního způsobu nabývání věcných práv i pro nemovité věci sice zrychlilo právní obchod, ale fakultativnost zápisů do pozemkových knih způsobila nedozírné následky. Zmatky v evidenci byly způsobeny již dříve procesem scelování pozemků, který ovšem nebyl řádně dokončen.⁴⁷¹

Ani velká novela občanského zákoníku z roku 1991 nepřinesla do právního řádu superficiální princip, ačkoliv se o tom uvažovalo. Naopak, zákonodárce pojal potřebu výslovně zdůraznit, že stavby nejsou součástí pozemku. Důvodem, jak uvádí důvodová zpráva, byly pochybnosti, které to v praxi přinášelo. Zároveň však konstatuje, že jde o prozatímní opatření, které zde bude platit do možné budoucí koncepční změny (sc. zavedení *superficies solo cedit*).

6.14 Doba trvání práva stavby

6.14.1 Původní pojetí

Římskoprávní *superficies* neznalo omezení doby, na kterou mohlo právo vzniknout. Vyvinulo se z praxe, kdy římská magistráti propůjčovali soukromým osobám veřejné pozemky (na stavbu stánků). Podobné vztahy pak vznikaly i mezi soukromými osobami na podkladě dlouhodobých smluv právě na 99 let. Do té doby nebylo *superficies* vyhraněným věcným právem a nahlíželo se na něj často jen jako na nájem *sui generis*. Až ve chvíli, kdy superficiář získal interdiktivní ochranu, resp. později věcnou žalobu, bylo zřejmé, že jde o věcné právo k věci cizí.⁴⁷²

Zákon o právu stavby z roku 1912 vycházel z pojetí, které znalo jak spodní (30 let), tak i horní hranici (80 let). Vzhledem k tomu, že právo stavby podle citovaného zákona platilo ještě v roce 1947, mohou se teoreticky vyskytnout případy, kdy právo bylo ustaveno až do roku 2027. Důvody, které ke stanovení horní hranice vedly, tkvěly i v ústavních limitech. Článkem 7 prosincové ústavy byly zapovězeny všechny poměry z děleného vlastnictví, které by se nedaly vykoupit. Spodní hranice cílila

⁴⁷⁰ JINDŘICH, M. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad Notam*, 1996, č. 2, s. 121.

⁴⁷¹ ŠEŠINA, M. Postupný zánik pozemkové knihy a jeho důsledky pro dnešek. *Ad Notam*, 2004, č. 4, s. 95.

⁴⁷² KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha : C. H. Beck, 1995, s. 201.

především na jakostní architekturu a kvalitu staveb. Svoboda⁴⁷³ doslova hovoří o tom: „*aby v případě příliš krátkých lhůt smluvních nebyl dáván podnět ku provádění staveb špatných, vypočtených na úplné zužití v době trvání krátkého poměru stavebního.*“ Horní limit trvání zajišťoval, aby: „*v případě lhůt příliš dlouhých nebyl stavebník nucen prodlužovati skutečné trvání stavby sešlé v odporu se zásadami zdravé politiky stavební.*“⁴⁷⁴ Ve shodě s P. Zimou⁴⁷⁵ lze mít za to, že právo stavby bude napříště využíváno zejména pro časově delší projekty.

6.14.2 Ryzí současnost

Současné pojetí práva stavby vychází pouze z horního limitu, který je omezen na nejdéle 99 let, přičemž může být prodloužen. Spodní hranice dána není, ačkoliv původní představy tvůrců zákona počítaly s dobou minimálně desetiletou. Maximální hranice měla být stoletá.⁴⁷⁶ Inspirací byl zjevně rakouský *Baurechtgesetz*, který obsahuje stejný časový úsek. Ještě věcný záměr občanského zákoníku z roku 2000 předpokládal minimální dobu trvání na 40 let s tím, že maximální doba trvání bude upravena diferencovaně podle typu stavby. Důvodem pro stanovení spodní hranice byla obava z již zmiňované nejakostní architektury. Zároveň bylo zřejmé, že právo musí být konstruováno jako dočasné, neboť jinak by šlo o zvláštní služebnost. Nesmí dojít k trvalému odnětí pozemku a stavby (byť jako součástí práva stavby), to by totiž odporovalo *superficies solo cedit*.

Eliáš⁴⁷⁷ nakonec uzavírá debatu o době trvání práva stavby s odkazy na důvodovou zprávu k prvorepublikovému návrhu občanského zákoníku z roku 1937, resp. § 5 zákona o právu stavby z roku 1947, které proklamovaly, že *sociální život nejlépe si dovede určití hranice trvání*. Rekodifikační komise přijala nakonec konzervativní řešení, kdy stanovila alespoň horní hranici na dobu 99 let, což byla dle Gaia nejdelší

⁴⁷³ SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha : Všeherd, 1925. s. 170.

⁴⁷⁴ Ibidem s. 170.

⁴⁷⁵ ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 5. s. 180.

⁴⁷⁶ Srov. § 1035 návrhu občanského zákoníku z roku 2005 dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu> [cit. 30.6.2016].

⁴⁷⁷ ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10., s. 274.

doba lidského života.⁴⁷⁸ Původně navrhovaná minimální délka (10 let) byla opuštěna, údajně i z popudu obcí, které mají i kratší projekty, a zbytečně by tak brzdila komunální rozvoj.⁴⁷⁹

Nelze pominout, že právo stavby může být omezeno na kratší úsek (40 let) v případech, kdy vznikne vydržením. Po důvodech, proč je to zrovna 40 let, jsem pátral marně. Každopádně i tato doba může být modifikována soudem a kritériem případného prodloužení (zkrácení) jsou spravedlnostní důvody.

S ohledem na ochranu třetích osob musí být vždy, jakkoliv je právo stavby dlouhé, patrné z veřejného seznamu, kdy skončí. Z toho dovozují, že jde o pojmový znak práva stavby. Je podivné, že první zákon o právu stavby připouštěl v § 18 pochybnost o délce jejího trvání. Zároveň nesmí být trvání práva stavby vázáno na rozvazovací podmínku.⁴⁸⁰

Právo stavby může být prodlouženo. Je však otázkou, zda k tomu může dojít ještě za jeho trvání tak, že by doby v součtu přesáhly maximální dobu trvání (99 let). Zda to bude možné, ukáže až čas.⁴⁸¹ Osobně v tom nevidím problém, protože nedojde k zásahu do veřejného pořádku (dočasnost zůstane zachována, služebnost tím nevznikne). Problém by mohl nastat, když by úprava zasahovala do práv třetích osob, ale ty (zejména zástavní věřitel) mají zpravidla možnost ovlivnit její vznik (v případě zástavního věřitele je nutný jeho obligatorní souhlas se vznikem). A do třetice, výslovný zákaz prodlužování ze zákona nevyplývá. Sjednat nové právo stavby s původním stavebníkem bezpochyby jde.

Význam doby trvání práva stavby má své konotace na feudální pojetí děleného vlastnictví. Umožňuje-li zákonodárce uzavřít smlouvu na dobu, která přesahuje dobu života zakladatelské generace a postihující potomky, kteří se nepodíleli na jejím

⁴⁷⁸ Jak uvedl ve svém referátu Petr Dostálík na konferenci Civilnoprávné institutů a ich historická reflexia vo svetle moderných kodifikací, konané v Banské Bystrici 17.-18.března 2016.

⁴⁷⁹ Vyplynulo z diskuzí s Petrem Bezouškou na odborném semináři k věcným právům konaném v Olomouci dne 9.3.2012.

⁴⁸⁰ Blíže viz ZIMA, P. *Právo stavby*. Praha : C. H. Beck, 2015, s. 68-69.

⁴⁸¹ ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10., s. 274.

vzniku, pak to odpovídá středověkému pojetí děleného vlastnictví.⁴⁸² Bittner konstatuje, že stanovení horní hranice má v rakouském právu právě předejít vzniku nových forem děleného vlastnictví.⁴⁸³ Mikeš připomíná hořké konce trvání práva stavby, ke kterým docházelo v nedávné minulosti: „*Nástupci stavebníka se nedokázali smířit s tím, že stavba, která díky šetrnému zacházení a dokonalé údržbě byla po letech ještě k světu, připadla vlastníkovi pozemku za náhradu pod úrovní tržní ceny.*“⁴⁸⁴

V Rakousku změnila dobu existence práva stavby zásadní novela zákona, která prodloužila dobu jeho trvání až na 100 let a snížila minimální dobu na deset let.⁴⁸⁵

⁴⁸² J. Mikeš In ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007, s. 277.

⁴⁸³ BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*, 1997, č. 4. s. 82.

⁴⁸⁴ MIKEŠ, J. Několik slov o právu stavby. *Stavební právo – bulletin*. 2010, č. 1, s. 43.

⁴⁸⁵ Jedná se o zjevnou inspiraci rakouským právem, které v roce 1990 přijalo novelou zákona o právu stavby č. 258/1990 Bundesgesetzblates.

7 ZÁVĚREČNÉ ÚVAHY

Právo stavby je institutem na pomezí práva vlastnického a věcných práv k věcem cizím. A takto by mělo být i traktováno. Srovnám-li stav, který zde panoval mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku do konce roku 2013 a poté, tedy porovná-li dva protichůdné principy *superficies non solo cedit* a *superficies solo cedit*, docházím jednoznačně k prvenství druhého z výše uvedených přístupů k pozemkovému vlastnictví. Odpadá zde scholastická debata o tom, v jakém stadiu je již stavba věci v právním smyslu, protože je od počátku součástí pozemku nebo práva stavby, které je zde konstruováno jako nemovitá věc. Zjednodušuje *modus vivendi* mezi vlastníkem stavby a stavebníkem (odpadá nutnost řešit vzájemný vztah obligačními či méně stabilními věcněprávními instituty, které upravují možnost stavby na cizím pozemku). Snižují se transakční náklady na převod vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je stavba. Soukromé právo se vrací na úroveň západoevropského standardu. Stranou nemůže zůstat ani otázka právní jistoty, která je existencí superficiálního principu petrifikována. Opomenout nelze ani otázku zahraničních investic. Pro jejich tvůrce byla dosavadní právní úprava nepochopitelná a přinášela zbytečnou nejistotu.⁴⁸⁶

Uvedl-li jsem v předchozích kapitolách, že jak superficiální zásada, tak právo stavby jsou rovnocennými figurami ve vztahu k témuž pozemku, nelze však hledat matematické znaménko, kterým bychom jejich vztah definovali. Pokud bychom na tom však trvali, rovnítko mezi ně stavět nemůžeme. Minimálně ne po celou dobu trvání práva stavby. Koneckonců skutečnost, že někomu právo stavby vznikne, vyplývá většinou z vůle vlastníka pozemku. Jde vždy o přenos některých oprávnění vlastníka pozemku na stavebníka. Takže striktně vzato o omezení vlastníka v pravém slova smyslu nejde. Dalším argumentem na podporu tvrzení, že právo stavby není rovno superficiální zásadě, tkví v pojmové dočasnosti práva stavby.

V práci jsem přinesl řadu zahraničních příkladů, ze kterých si lze vzít ponaučení při výkladu našeho práva. Stejně tak je nutné zapojit při interpretaci historické metody výkladu více než v jiných případech. Důvod je nasnadě. Jak právo stavby, tak

⁴⁸⁶ LAZAR, J. Absencia inštitútu práva stavby a aktuálna potreba jeho uzákonenia. *Justičná revue*, 2006, č. 4, s. 622.

superficiální zásada byly součástí našeho právního řádu v minulosti a pak se z něj – nikoliv současně – vytratily. Důvody, které k tomu vedly, jsem podrobně popsal v této knize. Je skutečností, že přirozený princip spočívající v akcesi stavby s pozemkem, který je základním parametrem vlastnictví a tím pádem i svobody, se nehodil „do krámu“ socialistickému zákonodárci. Ten všemožně bránil jedinci ve svobodné realizaci různých atributů vlastnického práva, buď jejich úplným zákazem, nebo zásadním ztížením (nutnost obligatorního administrativního souhlasu, který ověřoval shodu se zájmy celku).

Na druhou stranu nelze superficiální princip absolutizovat. Je vhodné poučit se u rakouských sousedů, kteří chápou superficiální princip jako základní pravidlo věcných práv, ze kterého ovšem připouštějí jasně definované výjimky. Exempce vyžaduje hospodářská realita. Výjimky tak jen potvrzují pravidlo.

Omezení subjektů, které mohly zřídit ke svému pozemku právo stavby, znaly oba zákony o právu stavby z let 1912 i 1947. Jak se ukázalo v zahraničí, zejm. v Rakousku, představuje takové omezení brzdu realitního trhu. Důvody, které k tomu vedly, tkvěly v sociálních důvodech a obavách, aby právo stavby nebylo zneužito ke spekulacím s pozemky. Jak se ukázalo, sociální aspekt se z právní úpravy práva stavby vytratil. Dnes již může zřídit ke svým pozemkům právo stavby nejen veřejnoprávní korporace, ale kdokoliv. V Polsku, kde toto omezení stále platí, je právo stavby stále traktováno jako ideologicky podbarvený institut, který se netěší velké oblibě. A přitom by stačilo tak málo. Právo stavby hýbe realitním trhem ve Francii, Německu, Rakousku, Nizozemí a jiných zemích, kde představuje oblíbený nástroj developerské výstavby v centrech měst (např. obchodní čtvrť La Défense v Paříži nebo centrum Berlína). Právo stavby sice není tím nejčtetnějším věcněprávním institutem, ale vhodně doplňuje možnosti, které investoři hledají. Vždyť ve shodě s Eliášem⁴⁸⁷ je *vějíř různých cest k určitému cíli soukromému právu vlastní*. Opomenout nelze ani využití práva stavby coby „servisní“ figury, která umožňuje řešit dočasnou výstavbu. Zde lze jen kvitovat fakt, že zákonodárce zrušil omezení minimální doby trvání práva stavby. K tomu už vybízel návrh občanského zákoníku

⁴⁸⁷ ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10. s. 278

z roku 1937 a ve shodě s ním i zákon o právu stavby z roku 1947, když konstatovaly, že *sociální život si dovede nejlépe určit hranice trvání práva stavby*.

Dočasné stavby jsem podrobil v práci kritickému rozboru. Jejich právní povaha je nejasná a v zákoně citelně chybí výslovná úprava, která by předešla vzniku rozporů. Lze nalézt dva přístupy k charakteru superaedifikátů. První z nich hovoří o povaze movité věci, druhý o nemovité. Osobně se přikláním k redefinici pojmu směrem k zásadnímu omezení rozsahu dočasných staveb jen na ty, které jsou z povahy věci movité. Ostatní by byly součástmi pozemku či práva stavby. Myslím, že rakouské příklady, které jsem v práci uvedl, hovoří za vše a mohou být dostatečnou výstrahou.

Kde naopak nové pojetí věci slaví úspěch, je vlastnictví bytů. Přesněji řečeno bytové spoluvlastnictví, v rámci nějž sbírá pozitivní body širší pojetí věci v souvislosti s termínem jednotka. Ta nově zahrnuje nejen byt, jak tomu bylo u zrušeného bytového zákona, ale i podíl na společných částech nemovité věci. Odpadla tak nutnost komplikované koncepce zákona o vlastnictví bytů, která spojovala byt a podíl na domu silou zákona jako dvě samostatné věci.

Odlišný právní režim pozemku a stavby, který umožňuje institut práva stavby, revokuje středověké teorie o děleném vlastnictví. Obava z návratu lenních vztahů je lichá. Nicméně nelze pominout, že je zde nabourána nedílnost (výhradnost; úplnost; neomezenost) vlastnictví, která bývá tradičně vnímána jako fundament vlastnického práva.⁴⁸⁸ Skutečností tak zůstává, že právo k povrchu má jiného vlastníka než to k pozemku. Dělené vlastnictví, tak jak je v textu – mimo historické pasáže – uvedeno, chápu jako *myšlenkovou abstrakci pro poměry, kdy je vlastník dlouhodobě omezen velice širokým věcným právem jiného, které je dědičné a zcizitelné*. Už Svoboda k pojmu děleného vlastnictví glosoval: *Ukázalo se, že zásada děleného vlastnictví jest podnes potřebnou v životě právním, ač nikoliv v té míře, jak tomu bylo za vlády feudálních řádů*.⁴⁸⁹ Současná hospodářská realita vede k tomu, že se rozpadají tradiční

⁴⁸⁸ SOMMER, O. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II.* 2. vyd. Praha : Všeherd, 1946. s. 190.; Randa, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém.* Praha : Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. s. 4.

⁴⁸⁹ SVOBODA, E. *Nabývání věcných práv k nemovitostem a stavbám nezapsaným do knihy pozemkové.* In *Výbor z prací z práva občanského a z právní filosofie.* Praha : Melantrich, 1939, s. 92.

právní dogmata, na kterých doposud stál právní řád. Někdy je to krok správným směrem, jindy ne. Na druhou stranu začíná být varující, když se z fundamentálních principů stává postupem času trhací kalendář. Tomuto jevu je vhodné se vyhnout, protože je to právě (nikoliv slepé) dodržování základních principů, které zajišťuje stabilitu a právní jistotu. Budiž nám negativním příkladem situace v současném Rakousku, kde se z někdejšího kogentního principu *superficies solo cedit* stalo dispozitivní pravidlo. Případně Slovensko, které si pohrává s myšlenkou setrvání u právního diskurzu v podobě zachování principu *superficies solo non cedit*.

Právo je uměním dobrého a spravedlivého a neměla by mu chybět i jistá elegance. Spojením superficiální zásady a práva stavby je tohoto nelehkého zadání, myslím, dosaženo.

RESUMÉ

The superficiary right of building is a legal concept on the boundary between ownership right and rights *in rem* in things of others, and should be approached as such. If we compare the relationship between the builder and the owner of the land before and after the end of 2013, that is, if we compare the two opposing principles of *superficies non solo cedit* and *superficies solo cedit*, we can clearly see the primacy of the latter approach to land ownership. The scholastic debate about the stage at which building becomes a thing in a legal sense is irrelevant, because from the beginning it is either part of the land, or part of the superficiary right of building conceived here as an immovable thing. It simplifies the *modus vivendi* between the owner of the building and the builder (there is no need to regulate the mutual relationship using obligation methods, or less stable *in rem* concepts that govern the possibility of building on the land of another). It reduces the transaction costs of transferring the ownership right in the land which includes the building as its part. Private law thus returns to the Western European standard. It is also necessary to mention the question of legal certainty, which is petrified due to the existence of the superficiary principle. One should also not forget the issue of foreign investment. Their creators found the current legislation difficult to understand and causing unnecessary uncertainty.

Although it has been said in previous chapters that both the superficiary principle and the superficiary right of building are equivalent concepts in relation to the same land, it is impossible to seek a mathematical sign which would define their relationship. If we insist, however, the sign is not that of equation, at least not for the entire duration of the superficiary right of building. After all, the fact that someone acquires a superficiary right of building is mostly due to the will of the owner of the land. It is always about a transfer of certain rights of the owner of the land to the builder. So, strictly speaking, there is no limitation of the owner in the true sense of the word. Another argument in support of the contention that superficiary right of building is not equal to the superficiary principle lies in the conceptual temporariness of the superficiary right of building.

The thesis presents many examples from other countries which provide lessons to be learned in interpreting our law. It is equally necessary to interpret the law including historical methods of interpretation more than in other cases. The reason is obvious. Both the superficiary right of building and the superficiary principle were part of our legal order in the past, but then they disappeared, each at a different time. The reasons for this are described in detail in this book. The fact is that the natural principle consisting in the building being accessory to the land, which is the fundamental parameter of ownership, and thus freedom, was not suitable for socialist lawmakers, who did all they could to prevent individuals in a free implementation of various attributes of ownership right – either by completely prohibiting it, or by introducing a major obstacle (obligatory administrative approval, which verified compliance with the interests of the whole).

On the other hand, the superficiary principle cannot be made absolute. It is advisable to learn from our Austrian neighbours who understand the superficiary principle as a basic rule of rights *in rem*, of which, however, clearly defined exemptions are permitted. These exemptions are dictated by economic reality, and thus only prove the rule.

The limitation of entities that could create superficiary right of building to their land was instituted under both acts on the superficiary right of building of 1912 and 1947. Experience from abroad (esp. in Austria) shows that it constitutes an obstacle for the real estate market. The reasons for this consisted in social reasons and fears that the superficiary right of building would be abused for land speculation. As it turned out, the social aspect disappeared from the regulation of the superficiary right of building. Today, anyone may create a superficiary right of building to their land, not only a public corporation. In Poland, where such a limitation still applies, the superficiary right of building is still seen as an ideological principle and does not enjoy great popularity. So little would need to be done, though. The superficiary right of building affects the real estate market in France, Germany, Austria, the Netherlands and other countries where it is the favorite instrument for development in city centers (e.g. business district La Defense in Paris or the centre of Berlin). Although the superficiary

right of building is not the most frequent in rem concept, it is a suitable complement to the options that investors seek. After all, in line with Eliáš, the variety of different routes to a specific destination is intrinsic to private law. One should also not forget that the superficiary right of building can be used as a foundation to address temporary building. The fact that the legislature has abolished the limitation on the minimum duration of the superficiary right of building is only welcome. This was also encouraged by the draft Civil Code of 1937 and, in conformity with it, the act on the superficiary right of building of 1947, which stated that the *social life can best determine the limits for the duration of superficiary right of building*.

In the book, I have subjected temporary buildings to a critical analysis. Their legal nature is unclear and the law sorely lacks the express provisions that would prevent possible conflicts. It is possible to find two approaches to the nature of temporary buildings. The first one talks about the nature of movable things, the other one about the nature of immovables. Personally, I am inclined to redefine the term toward a major limitation of the scope of temporary structures only to those that are movable by nature. The others would be part of the land or the superficiary right of building. I think that the Austrian examples that I have presented in this book speak for themselves and can be a sufficient warning.

Conversely, the new approach to a thing is successful in relation to the ownership of apartments, more specifically to residential co-ownership where the wider approach to a thing is well received in connection with the term “unit”. This term now includes not only the apartment, as was the case under the repealed Residential Act, but also the share in the common areas of the immovable thing. As a result, there is no need for the complicated conception of the act on the ownership of apartments, which connected the apartment and the share in the building as two separate things by the force of law.

The different legal regime of land and building, which is allowed by the legal concept of the superficiary right of building, revokes the medieval theory of the divided ownership. The fear of a return to feudal relationships is unfounded. However, it should be reminded that it disrupts indivisibility (exclusivity, completeness,

limitlessness) of ownership, which is traditionally seen as the foundation of ownership right. The fact remains that the superficiary right has a different owner than that to land. As mentioned in the text (except for the historical parts), I see divided ownership as *ideological abstraction for a situation where the owner is consistently limited by a very broad in rem right of another, which is hereditary and alienable*. It was already Svoboda who commented the following on the concept of divided ownership: *It turned out that the principle of divided ownership is today needed in legal life, though not in so far as it was under the rule of feudal systems*. The current economic reality leads to the decay of traditional legal dogmas which previously formed the foundation of the legal order. Sometimes it is a step in the right direction, sometimes it is not. On the other hand, it is alarming when over time, fundamental principles become a tear-off calendar. This phenomenon should be avoided because it is the compliance (although not blind) with the fundamental principles that ensure stability and legal certainty. Let us remember the negative example of the current situation in Austria, where the former mandatory principle of *superficies solo cedit* has become a non-mandatory rule, or Slovakia, which is considering keeping the total legal discourse in the form of maintaining the principle of *superficies non solo cedit*.

Law is the art of good and fair and should have a certain elegance. I believe that is accomplished by combining the superficiary principle and the superficiary right of building.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.

7.1 Monografie a komentáře

- ANDRLÍK, J., PARMA, M. (eds.) *Občanský zákoník*. Praha : Orbis, 1950. s. 14.
- ARNDST, C. L. *Učební kniha pandekt. Díl I*. Praha : Právnická jednota, 1886. 361 s.
- BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha : C. H. Beck, 2014. 421 s.
- BOHÁČEK, M. *Nástin přednášek o soukromém právu římském. Úvod – práva věcná*. Praha : nákladem vlastním, 1945. s. 58.
- BOŃCAK-KUCHARCZYK E. *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*. 3. wyd. Warszawa : Wolters Kluwer, 2016. 1066 s.
- CZUB, H. J. *Sachenrechtsbereinigung: Leitfaden für die Praxis*. Berlin : Verlag für die Rechts- und Anwaltspraxis, 1994. 303 s.
- ČEŠKA Z. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Díl I*. Praha : Panorama, 1987. 746 s..
- DOSTALÍK, P., DAJCZAK, W., GIARO, T., LONGCHAMPS DE BÉRIÉ, F. *Právo římské. Základy soukromého práva*. Olomouc : Iuridicum Olomoucense, 2013. 423 s.
- DRESSLER, A. *Politicko-ekonomický význam nového občanského zákona*. Praha : Orbis, 1951, s. 69.
- DZICZEK, R. *Własność lokali. Komentarz*. 6. wyd. Warszawa : LexisNexis, 2012. 346 s.
- GLYN WATKIN, T. *An Historical Introduction to Modern Civil Law*. Burlington : Ashgate, 1999. 498 s.
- ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava : Sagit, 2012. 1119 s.
- ELIÁŠ, K. et al. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. 1. díl. Praha : Linde, 2008, s. 472.
- ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha : Linde, 2001, s. 150-153.
- FEKETE, I. *Občiansky zákonník. Velký komentár*. 1 diel. Bratislava : Eurokodex, 2011. s. 587 an.
- FLOSSMANN, U. et al. *Österreichische Privatrechtsgeschichte*. 6. Auf. Wien : Springer, 2008. 468 s.

- GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. s.78.
- GNIEWEK, E. et al. *Kodeks cywilny. Komentarz*. 4. wyd. Warszawa : C.H.Beck, 2011. s. 111.
- GONET, W. *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Komentarz*. Warszawa, LexisNexis, 2012. 127 s.
- GRABOWSKA-TOŚ, A., WANCKE, P. *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Komentarz*. Warszawa : C. H. Beck, 2016, 182 s.
- GRÜNBERG K., *Bauten auf fremdem Grund*. Wien : Franz Deuticke Verlag, 1903. 95 s.
- HAJN, P. PF *Právníkový fejetony*. Praha : C.H. Beck, 2007. s. 122.
- HESS, B. *Intertemporales Privatrecht*. Tübingen : Mohr Siebeck Verlag, 1998, s. 9.
- HOLLÄNDER, P. *Ústavněprávní argumentace, ohlédnutí po deseti letech Ústavního soudu*. Praha : Linde, 2003, s. 33.
- HUSTEDT, J., INGENSTAU, V., DRASDO, M., GLADE, J., INGENSTAU J. *Gesetz über das Erbbaurecht. Kommentar*. 9. Auf. Köln: Carl Heymanns Verlag, 2010, s. 2.
- JETZINGER, D. *Das Grundrecht auf Eigentum in den Transformationsstaaten des Balkan*. Ravenburg und München : GRIN Verlag, s. 160.
- KADLECOVÁ, M.; SCHELLE, K.; VESELÁ, R.; VLČEK, E. *Dějiny soukromého práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, 279 s.
- KASERER, J. *Das Gesetz vom 30. März 1879 betreffend die Theilung von Gebäuden nach materiellen Antheilen mit Materialien*. Wien : Alfred Hölder, 1879, s. 11.
- KINCL, J., URFUS. V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha : C. H. Beck, 1995. 386 s.
- KNAPP, V. *Velké právní systémy. Úvod do srovnávací právní vědy*. Praha : C. H.Beck, 1996, 248 s.
- KNAPP, V.; PLANK, K. a kol. *Učebnice československého občanského práva*. Sv. I. Praha : Orbis, 1965. s. 148.
- KNAPP, V. *Vlastnictví v lidové demokracii*. Praha : Orbis, 1952, s. 361 an.
- KNAPP, V. *Teorie práva*. Praha : C.H.Beck, 1995. s. 52.

- KLANG, M. *Malá encyklopedie latiny v právu*. 5. vyd. Praha : Linde, 2006. s. 165.
- KLETECKA, A., RECHBERGER, W. H., ZITTA, R. *Bauten auf fremden Grund*. 2. Auf. Wien : Manz, 586 s.
- KNOLL, V., KARHANOVÁ, M. *Naděje právní vědy. Sborník z mezinárodního setkání mladých vědeckých pracovníků Býkov*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. s. 45.
- KOHL, G. *Stocwerkseigentum. Geschichte, Theorie und Praxis der materiellen Gebäudeteilung unter besonderer Berücksichtigung von Rechtstatsachen aus Österreich*. Berlin : Duncker & Humblot, 2007, 575 s.
- KOKOT, S. *Ekonomiczne zagadanie užitkowanie wieczystego w gospodarce nieruchomościami gmin*. Szczeciń : Winus, 2009. 299 s.
- KOLEKTIV. *Ground lease - Erbbaurecht in Amsterdam*. Amsterdam : Gemeente Amsterdam, 2000, s. 8.
- KOLESÁR J. a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha : Panorama, 1987. 252 s.
- KOLAŃCZYK, K. *Prawo rzymskie*. 5 wyd. Warszawa : Lexis Nexis, 2007. s. 309.
- KOCHER, G. *Privatrechts Entwicklung und Rechts Wissenschaft in Österreich*. 2. Auf. Wien : Böhlau, 1997. 185 s.
- KOPÁČ, L. *Zákoník mezinárodního obchodu. Komentář*. Praha : Panorama, 1984. 349 s.
- KRÁLÍK M. *Podílové spoluvlastnictví*. Praha : C.H.Beck, 2008. 425 s.
- KRATOCHVÍL, Z. a kol. *Nové občanské právo*. Praha : Orbis, 1965, s. 186.
- KRAVÁK, A., ČERNÝ, V., BARTOŠEK, B., ZELENKA, J. *Pro právo stavby*. Praha : Spolek pro právo stavby, 1938. 67 s.
- KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. Díl II. Práva věcná*. 3. dopl. vyd. Praha: Knihovna Sborníku věd právních a státních, 1946, 403 s.
- KŘIVÁČKOVÁ, J.; HAMULÁKOVÁ, K., TINTĚRA, T. *K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu*. Praha : C. H. Beck, 2015. 241 s.
- KUKLÍK, J. a kol. *Dějiny Československého práva. 1945-1989*. Praha : Auditorium, 2011. 426 s.
- LICHER, T. *Das Erbbaurecht - Königsweg für Kommunen*. Verbandszeitschrift. 2009, Nu. 1. s. 50-53.

- LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 18.
- MADAR, Z. *Právnícký slovník. A-O*. Praha : Orbis, 1978. s. 640-641
- MENG, J.P. *Urbanisme et superposition de proprietes publiques*. Paris : Ministre de l'Environnement e du Cadre de Vie, 1978.
- MELZER, F. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace* . 2. vyd. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 86.
- MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník. § 419-654. Velký komentář. Sv. III*. Praha : Leges, 2014. 1234 s.
- MÜLLER, H. *Praktische Fragen des Wohnungseigentums*. 5. Auf. München : C.H.Beck, 2010. S. 1.
- NOŽIČKA, J. *Zákon o stavebním ruchu*. Praha : V. Linhart, 1936, s. 163.
- PALANDT, O. et al. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 70. Auf. München : C.H.Beck Verlag, 2011. s. 71-72.
- PAVLÍČEK, V. a kol. *Ústava a ústavní řád. Komentář. Díl 1*. 2.vyd. Praha : Linde, 1999. s. 120.
- PELIKÁN V. *Právo stavby jako prostředek k oživení stavebního ruchu*. Praha: Unie Čsl. družstev, 1937, s. 11.
- PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno : Sokrates, 2013. 129 s.
- PESCH, J., GATHREIN, V. *Soukromé vlastnictví. Dvě sociologických studií*. (Překlad Tumpach, J.). Praha : Cyrilo-Methodějská knihtiskárna a nakladatelství V. Kotrba, 1898. 252 s.
- PIETRZYKOWSKI, K. et al. *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449*. 8. wyd. Warszawa : C. H. Beck, 2015. 1575 s.
- POLÁKOVÁ O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. 294 s.
- PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb*. Praha : Leges, 2014. 256 s.
- RANDA, A. *Držba dle Rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha : J. Ott, 1890. 178 s.
- RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. VII. vyd. Praha : Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. 340 s.

- REBRO, K. *Rímské právo*. Bratislava : Obzor, 1980, s. 148.
- ROLENC, V. eds. *Právnícká příručka*. Praha : Orbis, 1954, s. 244.
- ROUČEK, F. *Revise občanského zákona. Záznamy z porad slovenské komise pro obor občanského práva v Bratislavě*. II. díl. Praha : 1924, Ministerstvo pro sjednocení zákonův a organizace správy. 56 s.
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Sv. II. 1. vydání. Praha : V. Linhart, 1935. 970 s.
- RUDNICKI, S.; RUDNICKI, G. *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*. 10. wyd. Warszawa : LexisNexis, 2011. 618 s.
- RUMMEL, P. et al. *Kommentar zum Allgemeinem bürgerlichen Gesetzbuch in zwei Bänden*. 3. neub. Auf. Wien : Manz Verlag, 2002, s. 440an.
- SATURNIK, T. *Přehled dějin soukromého práva ve střední Evropě*. Praha : vlastní náklad (v generální komisi spolku Všehrd), 1945, 239 s.
- SAVIGNY, C.F. *Das Recht des Besitzes*. 6. Aufl. Gießen : Heyer, 1803. 495 s.
- SEDLÁČEK, J. *Vlastnické právo*. Praha : V. Linhart, 1935. 426 s.
- SHELLHAMMER, K. *Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums und Grundrecht*. 3. Auf. Heidelberg : C. F. Müller Verlag, 2009. 697 s.
- SCHWIMANN, M. *ABGB – Praxiskommentar*. 3. Auf. Wien : LexisNexis, 2005. 580 s.
- SOMMER, O. *Učebnice soukromého práva římského*. II.díl. Praha : Všehrd, 1946. 356 s.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474)*. Praha : C. H. Beck, 2003, s. 887-906.
- STRZELCZYK, R., TURLEJ, A. *Własność lokali*. 2. wyd. Warszawa : C.H. Beck, 2010. s. 52.
- SVOBODA, E. *O reálním dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha : Lidové družstvo tiskařské a vydavatelské, 1909. 102 s.
- SVOBODA, E. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. Praha : Všehrd, 1925. 179 s.

- SVOBODA, E. *Výbor z prací z práva občanského a z právní filosofie*. Praha : Melantrich, 1939. 312 s.
- SVOBODA, K., ŠÍNOVÁ, R., HAMULÁKOVÁ, K. et al. *Civilní proces. Obecná část a sporné řízení*. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 432 s.
- ŠVAMBERG, G., ANDRES, B. *Základy občanského práva*. Praha : Palásek a Kraus, 1946. 270 s.
- ŠVECOVÁ, K. *Institut práva stavby v českém a německém právu*. Diplomová práce. Praha : UK, 2016. 76 s. (vedoucí práce A. Thöndel).
- ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. eds. *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. 354 s.
- TINTĚRA, T. *Smluvní pokuta v teorii a praxi*. Praha : Leges, 2012. 126 s.
- VAN SCHAICK, A.C., TJONG TJIN TAI, T.F.E., VAN WECHER. *Burgerlijk Wetboek*. 2. vyd. Deventer : Kluwer, 2009, s. 338.
- VON WAECHTER, C. G. *Superficiar - oder Platzrecht*. 2. Aufl. Leipzig: Alexander Edelman, 1868, 248 s.
- VYMAZAL, L. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. Praha : Wolters Kluwer, 2015. 501 s.
- WASILKOWSKI, J. *Zarys prawa rzeczowego*. Warszawa : PWN, 1963. s. 8-9.
- WOŹNIAK, C. *Użytkowanie wieczyste*. Warszawa : C.H.Beck, 2006. 282 s.
- 7.1.1.1 ZDOBINSKÝ, J. *Osobní vlastnictví v ČSSR*. Praha : Orbis, 1965, s. 113.
- 7.1.1.2 ZIMA, P. *Právo stavby*. Praha : C. H. Beck, 2015. 225 s.

7.2 Ostatní zdroje

- ARCHOUR, G., PELIKÁN, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2014, č. 12, s. 37-43.
- BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. *Správní právo*, 2003, č. 4, s. 221-227..
- BAUDYŠ, P. K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktríny a tendence. *Bulletin advokacie*, 2004, č. 11-12, s. 41-50.
- BAUDYŠ, P. K návrhu zřízovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. *Právní rozhledy*, 2004, č. 24, s. 907.

- BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad Notam*, 1997, č. 4. s. 80.
- BLAŽKE, J., FÁBRY V., KNAPP, V. Nabývání úrody a stromů jednotnými zemědělskými družstvy. *Právník*, 1952, s. 514-515.
- BUCK, G. H. The Zero Unit Condominium. *The Practical Real Estate Lawyer*, 1991, No.1, p. 31-39.
- CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11., s. 1030-1037.
- CIOCH, H., WITCZAK, H. Zasada superficies solo cedit w prawie polskim. *Rejent*, 1999, Nr. 5. s. 14.
- ČÁP, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, č. 6, s. 248.
- DAUBNER, R. Princip abstrakce a jeho souvislosti s ochranou dobré víry v právu. *Právní rozhledy*, 1994, č. 6, s. 189.
- DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7. s. 229-234.
- ELIÁŠ, K. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7, s.229-234..
- ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10., s. 273-278.
- ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 4, s. 119-130.
- ELIÁŠ, K. Věc. Pozitivistická studie. *Právník*, 1992, č. 8, s. 697.
- ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*, 2007, č. 4, s. 107.
- ELIÁŠ, K. Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku (také o abstrakci v juristickém myšlení). *Právní rozhledy*, 2011, č. 10, s. 410-412.
- ELIÁŠ, K. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11, s. 27-32.
- ELIÁŠ, K. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*, 2008, č. 1, s.1.
- ELIÁŠ, K. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebními kamenem kontinentální právní kultury. *Právní rozhledy*, 2005, č. 22, s. 807.

- ELIÁŠ, K. K dosavadnímu stavu diskuze o převodu vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2005, č. 20, s. 742.
- ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou právní úpravu. *Právní rozhledy*, 2004, č. 18, s. 659.
- ELIÁŠ K. Blokace hypotéčního trhu s byty nehrozí. *Právní rádce*, 2013, č. 2., s. 30-31
- FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2005, č. 4, s. 131-133.
- HABDAS, M. Užitkowanie wieczyste i jego zaczenie na polskim rynku nieruchomości. *Prawo spółek*, 1999, s. 49-55.
- HANDRLICA, J. Petr Zima: Právo stavby (recenze). *Bulletin advokacie*, 2015, č. 9. s. 60-61.
- RECHBERGER, W. H. Die heutige Bedeutung des Grundsatzes superficies solo cedit In FISCHER-CZERMAK, C., HOPF, G., GEORG, K., SCHAUER, M. *Festschrift 200 Jahre ABGB*. Band II. Wien : Mainz, 2011. s. 11345-1364.
- ČECH, P. Zmrazí rekodifikace hypotéční trh s byty? *Právní rádce*, 2013, č. 1., s. 36-37.
- HORÁK, O. Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*, 2014, roč. 22, č. 6, s. 191-194.
- KALUS, S.; HABDAS, M. Czy nas na to stać? *Gazeta Prawna*, 2003, č. 239, s. 20.
- JINDŘICH, M. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad Notam*, 1996, č. 6, s. 121.
- KNAPP, V. Stavba na cizím konfiskovaném pozemku. *Právní prakse*, 1947, XI., s. 206-209..
- KNAPP, V. O převodu vlastnictví smlouvou. *Ad Notam*, 1995, č. 3., s. 49.
- KODEK, G. E. Systém pozemkových knih v Rakousku přehled. In *Sborník z mezinárodní vědecké konference Převod vlastnického práva k nemovitým věcem*. Praha 12.2.2007. 2. vyd. Praha : Ministerstvo spravedlnosti, 2007, s. 9-16.
- KOPECKÝ, J. Ústavní soud doplní Fiala. Kritik zásady, že stavba je součástí pozemku. *Idnes.cz*. 2.12.2015. dostupné z [www: http://zpravy.idnes.cz/novy-ustavni-](http://zpravy.idnes.cz/novy-ustavni-)

soudce-fiala-kritik-zasady-ze-stavba-je-soucast-pozemku-12i-
/domaci.aspx?c=A151202_071058_domaci_kop [cit. 27.1.2015].

KRÁLÍK, M., LAVICKÝ, P. Dočasná stavba, veřejný statek a actio publiciana. *Soudní rozhledy*, 2014, č. 1, s. 38.

LAZÁR, J. Absencia inštitútu práva stavby a aktuálná potreba jeho uzákonenia. *Justičná revue*, 2006, č. 4, s. 619-625.

stře

LEYSER, J. The Ownership of Flats – A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*, 1958, vol. 7, p. 31-33.

LUBY, Š. Právo stavby. *Právní obzor*, 1947, č. 9, s. 460.

HABDAS, M. Użytkowanie wieczyste i jego znaczenie na polskim rynku nieruchomości. *Prawo spółek*. 1999, Nu.5., s. 49-55.

HORÁK, O. Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století (k proměnám chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě). In Sborník z konference Dny práva, 2010. Dostupné z <http://dvp.sehnalek.cz/files/prispevky/08_promeny/Horak_Ondrej.pdf>.

HORÁK, O. Sdílení příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*, 2014, č. 6, s. 191-194.

MALÝ, K., MIKEŠ, J. Právo stavby. *Ad Notam*, 1998, č. 6, s. 125-126.

MAREK, K.; FIALA, J.; STAVINHOVÁ, J.; DÁVID, R.; HANDLAR, J.; LAVICKÝ, P.; SELUCKÁ, M.; FIALA, R.; SPÁČIL, J.; VOJTEK, P. Připomínky k návrhu občanského zákoníku. *Právní zpravodaj*, Praha, C.H. Beck. 2008, č.12., s. 22.

MELZER, F. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 14, s. 512.

MIKEŠ, J. Několik slov o právu stavby. *Stavební právo – bulletin*. 2010, č. 1. s. 42-46.

MORIARTY, M. J. Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review*. 1974, vol 48, p. 1011.

NATELSON, R. G.. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, vol. 12., no. 1., p. 29.

NOVOHRADSKÝ, V. Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dôsledky. *Právní obzor*, 1951, č. 4., s. 348.

- PEJCHAL, A. O účtě k svobodným občanům. Lidové noviny. 21.2.2011 dostupné z www: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628> [cit. 27.1.2016].
- PELIKÁNOVÁ, I. Úvaha o věcech v právním smyslu. *Právní praxe v podnikání*, 1995, č.11, s. 5.
- PETR, P. Právo stavby. *Právník*, 2014, č. 10., s. 37-51.
- PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 370-374.
- PETR, P. Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla. *Právník*, 2014, č. 1., s. 37-51.
- PĚCHA, F. K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. *Právní rozhledy*, 2009, č. 9, s. 327.
- POPOVICIU, G. A. The Superficies Right in the Light of the Romanian Land Law. *Journal of Politics and Law*. 2016, no. 1, p. 35-40.
- PROCHÁZKA, A. Byt jako předmět občanskoprávních vztahů s přihlédnutím k restituci. *Bulletin advokacie*, 1999, č. 5, s. 27.
- REMUNDA, I. Převod vlastnického práva k nemovitosti – pohled z praxe. *Právní rozhledy*, 2004, č. 22, s. 838.
- ROZENFELDS, J. Superficies solo cedit Latvijās tiesībās. *Latvijās universitātes žurnāls*, Nr. 3, 2012, s. dostupné z www: www.lu.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/.../Juristu-zurnals_3.pdf.
- SCHUSTEROVÁ, M. „Streithäuser“ aneb malé poohlédnutí za patrovým vlastnictvím. In VOJÁČEK, L., TAUCHEN, J. (eds). *I. česko-slovenské setkání doktorských studentů a postdoktorandů oboru právní historie a římského práva (Sborník z konference)*. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 248-261.
- SELUCKÁ, M. Res iuris a instrumentum v rámci OZ a návrhu OZ. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2007, č. 4, s. 296.
- SPÁČIL, J. Problémy vlastnické jistoty v České republice. *Právní rozhledy*, 2005, č. 1, s. 8.;
- SPÁČIL, J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 3, s. 15.

- SPÁČIL, J. Vlastnictví prostoru nad (pod) pozemkem. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7, s. 246-249.
- SPÁČIL, J. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2., s. 66.
- SPÁČIL, J. Vlastnictví prostoru nad (pod) pozemkem. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7., s. 246-249.
- SPÁČIL, J. Držba. *Právní rozhledy*, 2011, č. 13, s. 481.
- SVOBODA, E. Nové právo k povrchu. *Právník*, 1913, č. 52, s. 113 an.
- STUNA, S.; ŠVESTKA, J. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2011, č. 10. s. 368.
- ŠEŠINA, M. Postupný zánik pozemkové knihy a jeho důsledky pro dnešek. *Ad Notam*, 2004, č. 4, s. 95-96.
- ŠTEFANOVIČ, M. Aedifitio solo cedit a stavba na cudzom pozemku. *Justičná revue*, 2004, č. 8-9, s. 898-906.
- ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost*, 1966, č. 1., s. 15-22.
- ŠUSTROVÁ, D. Ovlivní superficiální princip veřejný seznam nemovitostí? *Právní fórum*, 2011, č. 7, s. 323-324.
- TELEC, I. Některé kritické poznámky k návrhu koncepce občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 1997, č. 5. s. 226.
- TÉGL, P. Stručný nástin úpravy věcných práv v návrhu nového občanského zákoníku, 2. část – věcná práva k věci cizí. *Obchodní právo*, 2012, č. 4., s. 122-131.
- TÉGL, P. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Právní rádce*, 2015, č. 2, s. 32-37.
- TÉGL. P., MELZER, F. Superdifikát a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č.4, s. 132-140.
- THÖNDEL, A. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu. *Právník*, 2014, č. 10., s. 917-936.
- THÖNDEL, A. Vlastnické právo – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu. *Právo. Časopis pro právní teorii a praxi*. 2008, č. 3, s. 19-38.

- THÖNDEL, A. Vlastnické právo – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu. *Právo. Časopis pro právní teorii a praxi*. 2009, č. 3, s. 49-78.
- WRÓBEL, M. Główne założenia projektu Kodeksu cywilnego. *Monitor Prawniczy*, 2007, č. 13., s. 477.
- ZIMA, P. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*, 2005, č. 8, s. 287.
- ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 5. s. 180. an.
- ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*, 2010, č. 8, s. 232.
- ZOULÍK, F. Průvodní zpráva k materiálu „Koncepce nového civilního kodexu“. *Právní praxe*. 1996, č. 7-8. s. 582–604.
- ZOULÍK, F. Návrh koncepce občanského zákoníku. *Právní praxe*, 1996, č. 5-6, str. 307 an.
- ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3, s. 213.
- ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 479.

Title of the thesis

The new right to the surface

Abstrakt

Právo stavby je institutem na pomezí práva vlastnického a věcných práv k věcem cizím. A takto by mělo být i traktováno. Srovnám-li stav, který zde panoval mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku do konce roku 2013 a poté, tedy porovná-li dva protichůdné principy superficies non solo cedit a superficies solo cedit, docházím jednoznačně k prvenství druhého z výše uvedených přístupů k pozemkovému vlastnictví. Odpadá zde scholastická debata o tom, v jakém stadiu je již stavba věcí v právním smyslu, protože je od počátku součástí pozemku nebo práva stavby, které je zde konstruováno jako nemovitá věc. Zjednodušuje modus vivendi mezi vlastníkem stavby a stavebníkem (odpadá nutnost řešit vzájemný vztah obligačními či méně stabilními věcněprávními instituty, které upravují možnost stavby na cizím pozemku).

Klíčová slova

Superficies solo cedit – právo stavby

Abstract

The superficies right of building is a legal concept on the boundary between ownership right and rights in rem in things of others, and should be approached as such. If we compare the relationship between the builder and the owner of the land before and after the end of 2013, that is, if we compare the two opposing principles of superficies non solo cedit and superficies solo cedit, we can clearly see the primacy of the latter approach to land ownership. The scholastic debate about the stage at which building becomes a thing in a legal sense is irrelevant, because from the beginning it is either part of the land, or part of the superficies right of building conceived here as an immovable thing. It simplifies the modus vivendi between the owner of the building and the builder (there is no need to regulate the mutual relationship using obligation methods, or less stable in rem concepts that govern the possibility of building on the land of another).

Key words

Superficies solo cedit – superficies right of building