

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Jana Štěpánková

**ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT
A JEJÍ VÝZNAM V POZEMKOVÉM PRÁVU**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph. D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 29. listopad 2017

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

Prohlašuji, že vlastní text předložené diplomové práce včetně poznámek pod čarou má 188 058 znaků.

V Praze dne 29. listopadu 2017

Jana Štěpánková

Děkuji paní JUDr. Martině Frankové, Ph. D., vedoucí mé diplomové práce, za její cenné rady a připomínky, vstřícný přístup a rovněž za její čas, který mi po dobu zpracování této práce věnovala. Dále děkuji mé rodině za bezmeznou podporu během celého studia.

OBSAH

ÚVOD	6
1 POZEMKOVÉ PRÁVO	8
1.1 Principy pozemkového práva	9
1.2 Prameny pozemkového práva.....	10
2 ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT A PŘEDMĚT POZEMKOVĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ	12
3 HISTORIE SUPERFICES SOLO CEDIT	14
3.1 Římské právo	14
3.2 ABGB	16
3.3 Občanský zákoník 1950 a občanský zákoník 1964	18
4 OBČANSKÝ ZÁKONÍK 2012.....	21
4.1 Nemovité věci.....	21
4.2 Pozemek.....	25
4.3 Součást věci (pozemku).....	27
4.3.1 Prostor nad a pod pozemkem	28
4.3.2 Stavba.....	31
4.3.2.1 Stavba jako movitá věc	33
4.4 Výjimky ze superficiální zásady.....	34
4.4.1 Přejícná ustanovení OZ	35
4.4.2 Dočasné stavby.....	38
4.4.3 Liniové stavby	40
4.4.4 Podzemní stavby se samostatným účelovým určením	42
4.4.5 Stroje nebo jiné upevněné zařízení spojené s nemovitou věcí.....	44
4.4.6 Nemovité věci dle ustanovení § 498 odst. 1 věty druhé OZ	46
4.4.7 Stavby vyhovující právu stavby	48
4.4.8 Jednotky	50
5 VLIV SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY NA VYBRANÉ POZEMKOVĚ PRÁVNÍ VZTAHY	52
5.1 Pozemkově právní vztahy soukromého práva	52
5.1.1 Převod vlastnického práva a jeho předmět.....	52
5.1.2 Právní zajištění výstavby.....	55
5.1.3 Zákonné předkupní právo	57

5.1.4	Stavba na cizím pozemku.....	60
5.2	Pozemkově právní vztahy veřejného práva	64
5.2.1	Katastr nemovitostí	64
5.2.2	Vyvlastňování pozemků a staveb.....	67
5.2.3	Veřejnoprávní povolení stavět	69
5.2.4	Nařizování odstranění stavby dle stavebního zákona	71
ZÁVĚR		74
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....		78
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ		79
SHRNUTÍ.....		89
SUMMARY		90
NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ČESKÉM A ANGLICKÉM JAZYCE.....		92
KLÍČOVÁ SLOVA (KEY WORDS).....		92

ÚVOD

Tématem diplomové práce je analýza zásady *superficies solo cedit* a právních důsledků jejího zakotvení v kontextu pozemkového práva. Aplikací této zásady, v právních pramenech označované též jako superficiální, dochází k tomu, že vše, co na pozemku vzejde či vše na pozemku vystavěné se stává součástí předmětného pozemku a rovněž vlastnictvím vlastníka pozemku. Historické kořeny superficiální zásady sahají až do starého Říma, kde se tato zásada poprvé objevila v Zákoně dvanácti desek. Římské právo položilo základy superficiální zásady a (stejně jako ABGB) představuje ideový zdroj pro tvorbu celkové koncepce platného soukromého práva.

Po více než půl století bylo na základě nedávno provedené rekodifikace soukromého práva zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, opět zakotveno, že stavba zřízená na povrchu země a další věci tvoří součást pozemku. Tím bylo opuštěno pojetí stavby jako samostatného předmětu práv a platná právní úprava tak představuje určitou diskontinuitu oproti původní právní úpravě této problematiky. Nutno dodat, že právo však nepojímá koncepci teze „povrch ustupuje půdě“ zcela absolutně a ukládá několik výjimek z pravidla. Fakt, že současně s přijetím nové koncepce součásti pozemku nastala mimo jiné změna v celkovém pojetí nemovité věci, znamenal rozsáhlé důsledky v převážné části právního řádu.

Z důvodu toho, že pozemek je předmět pozemkově právních vztahů a tudíž základním východiskem pro pozemkové právo, návrat platného práva k uplatňování zásady *superficies solo cedit* výrazně poznamenalo řadu pozemkově právních vztahů. Nová koncepce nemovité věci, vymezení pozemku a jeho součástí v kontextu pozemkového práva tak znamenal zásah do specifik této právní disciplíny.

Cílem této diplomové práce je analyzovat superficiální zásadu s ohledem na její zvláštnosti včetně vymezení odchylek od této zásady a podat tak podpůrné prostředky k tvrzení, že superficiální zásada v platné úpravě neplatí absolutně. Práce si klade taktéž za cíl dokázat, že zakotvení zásady *superficies solo cedit* se odrazí v oboru pozemkového práva. Práce cílí k identifikaci dotčených pozemkově právních vztahů a podání přehledu vybraných pozemkově právních vztahů ovlivněných předmětnou zásadou. Druhotným cílem práce je rovněž uvedení kladů či možných úskalí souvisejících s opětovným právním sjednocením režimu stavby s pozemkem. Nutno podotknout, že z důvodu toho, že práce je věnována problematice pozemků a staveb v kontextu pozemkového práva, otázka jednotek v souvislosti se superficiální zásadou bude řešena pouze okrajově.

Problematika, jež je tématem předložené práce, je autorkou pojímána jako stále velmi aktuální a velmi diskutovaná. Prameny, ze kterých bylo čerpáno, tvořily v první řadě znění právních předpisů včetně důvodových zpráv, přičemž veškeré užití právní předpisy jsou citovány ve znění pozdějších předpisů, není-li stanoveno jinak. Užity byly taktéž odborné knižní publikace věnující se občanskému a pozemkovému právu, komentáře včetně pedagogických publikací a soudní judikatura. Dále bylo čerpáno z odborných článků a internetových zdrojů. Přestože právní prostředí nabízí velké množství pramenů vztahující se k tématu práce, stále se objevují otázky, na které zmíněné prameny zaujímají nejednotný názor či nástin řešení dané problematiky neobsahují vůbec.

Práce je systematicky rozdělena do pěti dále členěných kapitol představující logickou a přehlednou architekturu práce. První kapitola je věnována vymezení pozemkového práva jako vědního oboru, jeho principům a právním pramenům. Práce zdůrazňuje interdisciplinární základ pozemkového práva a jeho specifika v rámci prolínání soukromého a veřejného práva. Tento fakt je ostatně zřetelný i v přehledu pozemkově právních vztahů dotčených superficiální zásadou. Druhá kapitola práce je zaměřena na předmět pozemkového práva v souvislosti s aplikací superficiální zásady, přičemž tato část práce znázorňuje propojení občanského zákoníku s pozemkově právními vztahy. Třetí kapitola práce se věnuje historii vývoje právních vztahů k nemovitým věcem, a to od nadčasové římské úpravy až po OZ 1964. Platná právní úprava problematiky superficiální zásady a s ní spojených právních institutů je zahrnuta ve čtvrté kapitole. Práce popisuje změnu pojetí nemovité věci, pozemku a jeho součástí, a to v režimu nové úpravy. Poslední kapitola práce pak analyzuje vybrané pozemkově právní vztahy v návaznosti na platící *superficies solo cedit*. Poslední dvě kapitoly autorka pojímá jako stěžejní, a to z hlediska jejich obsahu v návaznosti na samotné téma práce.

V celé práci je užito několik metod zpracování. V částech práce věnujících se platné právní úpravě jsou pomocí analytické metody zkoumané instituty rozebrány, dále na základě komparativní metody jsou platné jevy porovnány s historickou úpravou. V části práce věnované historickému vývoji právních vztahů k nemovitým věcem je užito převážně deskriptivní metody. Zahrnuty jsou taktéž myšlenky *de lege ferenda*, a to převážně v páté části práce zabývající se soukromoprávními a veřejnoprávními vlivy zásady *superficies solo cedit* v rámci kontextu pozemkového práva.

1 POZEMKOVÉ PRÁVO

Pozemkové právo je právní disciplína, jejímž předmětem zkoumání jsou pozemkové vztahy. Vytváří tak systematický a ucelený pohled na problematiku právních vztahů k pozemku. Z důvodu faktu, že právní vztahy související s pozemkem ve smyslu pozemkového práva jsou soukromoprávního i veřejnoprávního charakteru, nelze pozemkové právo jednoznačně zařadit mezi disciplínu soukromoprávní či veřejnoprávní. Ke klíčovým pojmům užívaných v tomto právním oboru patří především půda, respektive pozemek, parcela a stavba.¹

Pozemkové vztahy, jež jsou předmětem pozemkového práva, lze definovat jako určité společenské vztahy, jejichž objektem je půda (z pohledu pozemkového práva chápána jako pozemek či parcela). Jsou-li tyto společenské vztahy upraveny a regulovány právními normami, hovoří se o nich jako o pozemkově právních vztazích.²

Půda, respektive pozemek, hraje v životě člověka nenahraditelnou roli. Půda produkuje lidstvu potraviny a je chápána jako tradiční a důležitý původce živin pro člověka. Ve vztahu člověka k půdě je vhodné zmínit i přidružené funkce půdy, mezi které lze zařadit ekologické či environmentální půdní procesy. V současné době lze hovořit i o nepotravinářském využití (především) zemědělské půdy, a to v souvislosti se stále rostoucím významem biomasy pro energetické využití.

Ačkoli s půdou souvisí velké množství společenských vztahů, ne každý takovýto vztah může být považován za vztah pozemkový či pozemkově právní. „*Vztahy, v nichž půda je základem a podmínkou výrobní, pracovní nebo jiné společenské činnosti spjaté s půdou, je třeba odlišit od vztahů, které se týkají této činnosti samé a přivlastňování si jejich výsledků. Pozemkovými vztahy jsou tudíž jen takové ekonomické vztahy, jejichž předmětem je půda a týkají se bezprostředně půdy jako podmínky výrobní a jiné společenské činnosti. Mezi takové vztahy patří především vztahy vlastnické a užívací, bez zřetele zda využívání půdy slouží k výrobní nebo jiné společenské činnosti.*“³

Předmět činnosti pozemkového práva má interdisciplinární základ. Vedle jednotlivých konkrétních oblastí úpravy pozemkového práva jako je např. pozemkové vlastnictví, omezení vlastnického práva a vyvlastnění, kategorizace půdy, územní plánování či problematika katastru nemovitostí, se pozemkové právo zabývá i otázkami procesního charakteru. Jako

¹ FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Roztoková, 2014, s. 11-12.

² Tamtéž.

³ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. Beroun: Eva Roztoková, 2010, s. 16-17.

příkladem procesní problematiky pozemkového práva je uváděno územní řízení či zápis do katastru nemovitostí.⁴

1.1 Principy pozemkového práva

Veškeré užívané pozemkově právní nástroje a metody stojí na ideovém východisku, označovaném též jako principy pozemkového práva. Tyto idey vycházejí především z charakteru a zvláštnosti půdy. Principy, určující dnešní chápání pozemkového práva, se podrobně ve své monografii⁵ zabýval M. Pekárek:

Princip přístupnosti pozemku každému. Princip vyjadřující poměr protichůdnosti stále rostoucí potřeby či oprávněných zájmů jedinců vůči omezenosti rozlohy půdy. V případě, že vlastník pozemku není svolný k přenechání daného pozemku jinému za současného předpokladu přítomnosti veřejného zájmu, zná právní úprava institut odnětí nebo omezení vlastnického práva.⁶

Princip racionálního nakládání (hospodaření) s pozemky a na pozemcích.⁷ Prvek specifičnosti do pozemkově právních vztahů přináší fakt, že rozloha půdy je konečná - jinak řečeno, neexistuje způsob, jakým by se půda dala množit. S ohledem na potravinářskou funkci půdy pro člověka je kladen důraz také na její kvalitu.

„Užíváním půdy se ale vyčerpávají nebo znehodnocují užité vlastnosti půdy coby hmotného substrátu. Dochází k vyčerpávání zdrojů v půdě uložených nebo s ní spojených, jako jsou nerosty nebo úrodnost, anebo k ohrožování či poškozování ostatních užitečných vlastností půdy, zejména jejím znečištěním.“⁸

Racionální využívání půdy je takový způsob jejího užívání, který neohrožuje a nepoškozují základní funkce půdy, ba naopak může cílit k nápravě již způsobených škod. Jednou z metod ochrany půdy je účelová kategorizace půdy.

Princip integrace prostředků zajišťujících ochranu půdy. Jedná se o zásadu jednoty a provázanosti všech prostředků ochrany půdy k naplnění zásady racionálního či rozumného užívání pozemků a půdy.⁹

⁴ FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 12.

⁵ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 16-18.

⁶ Tamtéž.

⁷ Tamtéž.

⁸ FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 25.

⁹ PEKÁREK, Milan a kol. 2015, op. cit. s. 16-18.

Princip plánovitosti. Tento princip úzce souvisí s předchozí výše zmíněnou zásadou. Aby racionálnost využití půdy mohla být naplněna a byl uspokojen zájem co nejširšího spektra subjektů, je zapotřebí institutu územního plánování jako nástroje pro zabezpečení trvale udržitelného rozvoje území, a to s ohledem na ochranu půdy jako jedné ze složek životního prostředí.¹⁰

Princip stálosti užívání pozemků neboli princip trvalosti pozemkově právních vztahů. Jde o další ideový základ, bez kterého by princip rozumného využívání půdy neměl smysl. V situaci, kdy subjekty pozemkově právního vztahu budou mít pocit právní jistoty a stability, bude jejich chování v souladu s environmentálními i právními aspekty racionálního užití půdy.¹¹

Princip restituce a restaurace pozemkového vlastnictví. Jedná se o nápravu a zmírnění následků majetkových křivd uskutečněných v období od roku 1948 do roku 1989, a to obnovením vlastnického práva oprávněným osobám privatizací státního majetku.¹²

1.2 Prameny pozemkového práva

V rámci pozemkového práva nelze nalézt jeden páteční právní předpis, jenž by upravoval a definoval alespoň většinu pozemkově právních pojmů, institutů, zásad či postupů. Pro komplexní poznání toho právního oboru je nutno hledat v mnoha různorodých právních předpisech. Pro systematický přehled jednotlivých právních předpisů jako pramenů pozemkového práva je lze dělit dle toho, zda jejich povaha je soukromoprávní či veřejnoprávní.

Jako u většiny jiných právních oborů je základním veřejnoprávním kamenem úpravy pozemkového práva Ústava a LZPS. Pro účely pozemkového práva je to především čl. 7 Ústavy, jenž zní: „*Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství*“. Toto ustanovení míří na ochranu všech složek přírodního bohatství, jehož složkou je vedle ovzduší, vody, horniny, organismů, ekosystémů a energií i půda.¹³ Pro pozemkově právní vztahy je zásadní dále čl. 11 LZPS zaručující každému právo vlastnit majetek.

¹⁰ PEKÁREK, Milan a kol. 2015, op. cit. s. 16-18.

¹¹ Tamtéž.

¹² Tamtéž.

¹³ SLÁDEČEK, Vladimír, MIKULE, Vladimír, SUCHÁNEK, Radovan, SYLLOVÁ, Jindřiška. *Ústava České republiky: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 92-93.

Ustanovení dále upravuje základní zásady omezení či odnětí vlastnického práva; další podmínky výkonu práv upravuje čl. 35 odst. 3 LZPS.

Početnou skupinu veřejnoprávních pramenů pozemkového práva tvoří zákony, které lze dále rozlišovat dle toho, zda jejich relevantnost a použitelnost pro účely úpravy pozemkově právních vztahů je vysoká¹⁴ či upravují jen specifické oblasti pozemkově právních vztahů.¹⁵

Úpravu předmětu pozemkového práva nelze hledat jen v předpisech práva ústavního, správního či práva životního prostředí, ale pro úplnost je nutné dodat, že pozemkové právo svým způsobem navazuje i například na právo finanční (úprava daní a odvodů z titulu vlastnického práva k půdě¹⁶).

Ze soukromoprávního hlediska je klíčovým pramenem občanský zákoník, jenž upravuje a vymezuje základní právní instituty, na kterých pozemkové právo stojí. Někdy je dokonce označován jako určitý milník v rámci pozemkově právních vztahů, a to nejen z hlediska faktu, že se v určitých svých ustanoveních podobá právní úpravě, která na českém území byla před rokem 1951,¹⁷ jak je popsáno dále. Z pohledu pozemkového práva za nejzásadnější změnu lze považovat to, že „...občanský zákoník se vrátil k zásadě, kterou označujeme jako *superficiální*. Název je odvozen z latinského *superficies solo cedit*, což znamená: *povrch ustupuje zemi (pozemku)*. Vyjadřuje se tím, že vše, co je pevně spojeno s pozemkem, je jeho součástí. Je to zásada platná ve standardních evropských úpravách a i postkomunistické státy se k ní při reformách vlastního práva vracejí.“¹⁸

Nehledě na to, že občanský zákoník, stále ještě nazýván „novým občanským zákoníkem“, je v účinnosti teprve pár let, prošel poměrně zásadní a historicky první novelizací. Mezi klíčové změny zavedené zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, patří změna pojmosloví inženýrských sítí či opětovné znovuzavedení předkupního právo spoluvlastníků nemovité věci.¹⁹ Dopady novelizace budou podrobně rozebrány v následujících kapitolách.

Občanský zákoník je rovněž výchozím právním pramenem samotné *superficiální* zásady, která je zformulována v ustanovení § 506 odst. 1 OZ: „*Součástí pozemku je prostor*

¹⁴ Stavební zákon, katastrální zákon, zákon o vyvlastnění, zákon o pozemkových úpravách atd.

¹⁵ Lesní zákon., vodní zákon, horní zákon, zákon o pozemních komunikacích, zákon o drahách atd.

¹⁶ Zákon o daní z nemovitých věcí.

¹⁷ FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 13.

¹⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 191.

¹⁹ GLOGAR, Martin. *Novela občanského zákoníku*. *Pravniprostor.cz*. [online]. Atlas Consulting, publikováno 11. 1. 2017 [cit. 1. 7. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.pravniprostor.cz/zmeny-v-legislative/vyslo-ve-sbirce-zakonu/novela-obcanskeho-zakoniku>>.

nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ V následujících ustanoveních občanského zákoníku (ustanovení § 506 odst. 2 OZ – ustanovení § 509 OZ) zákonodárce aplikaci superficiální zásady zpřesňuje. Zásadě *superficies solo cedit* se taktéž věnují přechodná ustanovení občanského zákoníku (ustanovení § 3054 OZ – ustanovení § 3061 OZ) cílené na postupný a nenásilný přechod ke sjednocenému právnímu režimu pozemku a stavby. Mezi další právní prameny upravující specifické aspekty předmětné zásady patří zákon o státní památkové péči, zákon o pozemních komunikacích, horní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, vodní zákon, zákon o civilním letectví aj.

2 ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT A PŘEDMĚT POZEMKOVĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ

Jak již vypovídá sám název této právní disciplíny, základním institutem pozemkového práva je pozemek, a to ve smyslu individualizované části zemského povrchu. Teprve tato konkrétní, jasně vymezená a ohraničená část země zahrnující prostor pod i nad zemským povrchem, může být objektem práv a povinností subjektů pozemkově právních vztahů.²⁰

Dle vyjádření zásady *superficies solo cedit*, pocházející z římskoprávní úpravy, povrch ustupuje půdě. Jinak řečeno, vše, co je spojeno se zemským povrchem, se stává jeho součástí a právní osud takovéto věci ustupuje oproti právnímu významu pozemku do pozadí.

Občanský zákoník definuje objekt pozemkově právních vztahů (pozemek) jako nemovitou věc.²¹ Ustanovení občanského zákoníku upravují dále tzv. součásti pozemku, jež tvoří 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, stejně tomu je tomu tak i u rostlin vzešlých na pozemku. Právě tato ustanovení korespondují s římskou superficiální zásadou a přizpůsobují tak českou právní úpravu s právní úpravou většiny zemí Evropy.

Nutno konstatovat, že ustanovení občanského zákoníku týkající se součástí pozemku významně zasáhla do systematiky a pojetí pozemkového práva. Přesné vymezení objektu pozemkově právních vztahů v souvislosti s jeho součástmi a znovuzavedením superficiální

²⁰ DROBNÍK, Jaroslav. 2010, op. cit. s. 7 a násl.

²¹ Občanský zákoník nezná pojem nemovitost, nýbrž nemovitá věc.

zásady se stalo v praxi problematické: „Mezi nejčastější a zároveň nejobtížnější případy správného vymezení nemovitosti a její součásti patří odlišení staveb, které jsou samostatnými nemovitostmi od staveb, které jsou součástí pozemku, případně též staveb, které sice nejsou samostatnými nemovitostmi, ale jsou součástí práva stavby.“²²

Z praktického hlediska správné vymezení nemovité věci a jejích součástí, případně správné označení stavby jako samostatné věci, má klíčový význam, a to nejen v souvislosti s převody a nabýváním vlastnického práva k daným nemovitým věcem. Nabyvatel by měl mít právní jistotu, zda stavba, jež stojí na pozemku, který nabyl, následuje právní osud pozemku či nikoliv.

Z jiného pohledu aplikace superficiální zásady významně ulehčuje a logicky upravuje dispozice s pozemkem. Je nutné si uvědomit, že pozemek, jenž by byl neosazený, neporostlý, neoplocený či by se na něm například nenacházela jakákoliv stavba, lze pravděpodobně jen stěží najít. Skutečnost, že takovéto věci, které nejsou samostatným předmětem práva, nýbrž tvoří jeho součást, v praxi ulehčují nakládání s nimi a předchází se tak mnoha problémům. Lze si jen velmi těžko představit, jak by v rámci vymezení předmětu převodu při koupi lesního pozemku, se musel vymezit každý jednotlivý strom v lese.²³

„Výchozím momentem superficiální zásady je pozemek.“²⁴ A protože pozemek je zároveň objektem pozemkově právních vztahů, změna pojetí tohoto institutu aplikací superficiální zásady zákonitě musí přinášet jistou změnu i z pohledu pozemkového práva. V následujících kapitolách proto bude popsán vývoj platnosti superficiální zásady v českém právním prostředí a aktuální pojetí objektu pozemkově právních vztahů z hlediska občanského práva. Superficiální zásada se promítla do řady dalších pozemkově právních vztahů, a proto třetí část této práce je věnována vlivu změny pojetí pozemku na vybrané pozemkově právní vztahy.

²² FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 16.

²³ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 60.

²⁴ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 382.

3 HISTORIE SUPERFICES SOLO CEDIT

Zásadu reflektující to, že rostliny, stavby a vše ostatní pevně spjaté s povrchem země je součástí pozemku, znalo již římské právo. Na území českých zemí se v posledních více jak dvě stě letech systém pojetí panství vlastníka nad věcí měnil. Právní režim pozemku v souvislosti se superficiální zásadou je dále stručně představen a logicky rozdělen dle jednotlivých milníků představujících samostatné kapitoly.

3.1 Římské právo

Římské právo řadilo pozemky do kategorie nemovitých věcí. Předpokladem vzniku pozemku jako samostatné věci bylo jeho ohraničení na povrchu země. Dále k pozemku patřil prostor nad i pod daným pozemkem a vše co s ním bylo neoddělitelně spjato. Spojením věcí (rostliny, stavby atd.) s pozemkem, nehledě na to, zda spojení bylo trvalého či přechodného charakteru, se totiž daná věc stala součástí pozemku.²⁵ Nemovitá věc se tímto okamžikem stala věcí hlavní a v případě převodu její funkce vůči celku převládla.²⁶

První zmínky o tomto právním principu určující vlastnické a další právní vztahy k půdě lze nalézt v nejstarší kodifikaci římského práva pocházejícího z poloviny 5. století před našim letopočtem v Zákoně dvanácti desek (tabulí). Tento velmi primitivní kodex kazuisticky pracoval se zásadou *superficies solo cedit*,²⁷ rovněž upravoval i sousedské právo.

Dle klasického římskoprávního díla *Institutuinun*, neboli Učebnice práva ve čtyřech knihách, napsaného ve 2. století našeho letopočtu Gaiovem, který je dnes považován za nejslavnějšího a nejznámějšího římského právníka, „...se podle přirozeného práva stává našim vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.“²⁸

V římské praxi uvedené ustanovení vyjadřující superficiální zásadu mělo dopady především při nabývání vlastnického práva. V případě, kdy stavebník postavil stavbu z vlastního stavebního materiálu na pozemku ve vlastnictví někoho jiného, připadalo

²⁵ Gaius uvádí, že podobná zásada platila i v případě, že někdo psal, byť zlatým písmem, na cizí papír či pergamen. Písmo ustoupilo papíru nebo pergamenu.

²⁶ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 86.

²⁷ Deska VI. Zákon čl.8: „Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici at' nevytrhává“. Text převzat z publikace SKŘEJPEK, Michal, KINDL, Vladimír, ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Praha: LexisNexis, 2004, s. 36-37.

²⁸ GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, s. 90.

vlastnické právo ke stavbě vlastníkovu pozemku. Stavebníkovi zůstalo tzv. *ius tolendi*, čili právo si odebrat použitý stavební materiál; to však pouze za předpokladu, že stavěl v dobré víře a odebráním materiálu by nepoškodil stavbu.²⁹

Podobně jako v případě postavení domu na cizím pozemku, tomu bylo i s rostlinstvem či vysetím obilím. Gaius uvádí následující: „*Mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naši půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny. Totéž se stane i s obilím, které někdo zaseje na naší půdě.*“³⁰ Zasadil-li někdo strom, vysadil-li někdo rostlinu či vysadil-li někdo obilí, které následně do pozemku zapustilo kořeny, tak se vlastníkem těchto movitých věcí, jež ztratilo svou samostatnost, stal vlastník pozemku. Zajímavé je, že původní vlastník movité věci nemohl nárokovat vlastnické právo ani v případě, že došlo k opětovnému oddělení movité a nemovité věci (např. sklizením).³¹

Prameny římského práva dnes uvádí, že klasické římské právo znalo výjimku z principu *omne quo inaedificatur solo cedit* (vše, co je postaveno, stává se součástí pozemku), kdy osobě, odlišné od vlastníka pozemku, bylo povoleno stavět a následně stavbu vystavěnou na cizím pozemku vlastnit. Jednalo se o věcné právo zvané *superficies* - tento institut ostatně zná i platný občanský zákoník pod názvem právo stavby.³² Tento právní institut vycházel z nájemní smlouvy a jeho původ je spatřován v právu směnárníků za pravidelnou úhradu provozovat obchod na veřejném pozemku ve vlastnictví římského státu.³³

V souhrnu lze konstatovat, že římské právo položilo základy této právní zásady a ovlivňovalo vývoj vlastnického práva a jiných právních vztahů k pozemkům, stejně jako řadu jiných soukromoprávních institutů, a to v rámci kontinentálního práva i common law.

²⁹ SKŘEJPEK, Michal. *Superficies solo cedit*. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. Praha: C. H. Beck, 2009.

³⁰ GAIUS. 2007, op. cit. s. 90.

³¹ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. 1995, op. cit. s. 180.

³² Ustanovení § 1240 OZ a násl.

³³ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 110-111.

3.2 ABGB

Z hlediska dalšího vývoje římskoprávní zásady na území českých zemí je významným pomyslným mezníkem přijetí Všeobecného občanského zákoníku.³⁴ Proces přípravy kodifikace, jenž byl velmi zdlouhavý (trval přes 50 let), byl završen dne 1. června 1811, kdy byl vyhlášen patentem císaře Františka I. pro celé území rakouského císařství kromě Uher.

Zákoník je považován za velmi zdařilé, všeobecné a výlučné dílo, jež vycházelo z římskoprávní tradice a přirozenoprávní teorie. Vliv římského práva se projevil i v rámci systematiky ABGB, která si vzala za vzor uspořádání Justiniánových Institucí. Na území českých zemí, respektive Československé republiky, platil až do roku 1950, tedy do přijetí tzv. středního občanského zákoníku.³⁵

Z důvodu toho, že ABGB měl velký význam pro celkovou koncepci a ideové zdroje rekodifikace soukromého práva v roce 2012 a že platný občanský zákoník navázal na úpravu určitých právních institutů v podobné podobě, jak je upravuje právě ABGB (s ohledem na jejich aplikaci a praktickou použitelnost v dnešní modernější době), jsou vybraná ustanovení ABGB rozebrána podrobněji.

Stejně jako římské právo i tato kodifikace zařazovala pozemek mezi věci nemovité. Toto lze usoudit z dikce ustanovení druhého dílu kodifikace pojednávající o věcech a jejich rozdělení, že nemovité věci jsou ty věci, které nelze bez porušení jejich podstaty přenášet z jednoho místa na jiné.³⁶ ABGB se vymezením nemovitých věcí věnoval i v rámci ustanovení vyjadřující zásadu *superficies solo cedit*, a to v ustanovení § 297 ABGB, jenž zní: „Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: např. u studní okovy, provazy, řetězy, hasící nářadí a podobně.“

Aby se stavba v souladu se superficiální zásadou stala součástí pozemku, muselo se jednat o stavbu pevně ukotvenou či jinak upevněnou do pozemku. Druhým rozhodujícím hlediskem, aby stavba byla považována za součást pozemku jako nemovité věci, byla její trvalost neboli definitivnost zřízení stavby, jež se posuzovala objektivně (nezávisle na úmyslu

³⁴ Též znám jako ABGB: *Allgemeines buurgerliches Gesetzbuch*. V českém překladu, který vyšel roku 1812 ve Vídni, se nazýval Kniha všeobecných zákonů městských.

³⁵ MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Praha: Linde, 1999, s. 165 a násl.

³⁶ Ustanovení § 293 ABGB.

vlastníka nebo toho, kdo stavbu zřídil). „Z hlediska dnešního chápání nemovitostí je zajímavé, že budovy byly pokládány za věci movité, pokud se nejednalo o trvalé stavby.“³⁷

Dle superficiální zásady stavba tvořila součást pozemku a dále vše, co tvořilo stavbu, bylo chápáno jako součást stavby, a tak i za součást pozemku. Jednalo se o součásti, které dotvářely stavbu a bez nichž by nebylo možné stavební dílo plně využívat (okna, dveře, okapy atd.). Součástí pozemku byla i země nacházející pod daným pozemkem, avšak na rozdíl od dnešní právní úpravy, se součástí pozemku stávaly i jeskyně objevené v prostoru pod pozemkem.³⁸

Součástí pozemku dále tvořil i prostor sloupce vzduchu nad pozemkem a jeho vlastník byl oprávněn vyloučit zásah třetí osoby do tohoto prostoru. Nejvyšší soud Československé republiky v souvislosti s ochranou vlastnictví proti neoprávněným zásahům třetích osob do vzdušného prostoru nad pozemkem rozhodl, že dráty elektrického osvětlení vedoucí ve výšce sedmi metrů nad povrchem země umístěné bez souhlasu vlastníka pozemku byly zásahem do jeho vlastnického práva, a to i v případě, že se jednalo pouze o pozemek porostlý trávou. „Nezáleží vůbec na tom, že nejsou toho času na žalobcově pozemku ona zařízení, aniž na tom, zda vykonává žalobce nyní skutečně moc nad svým vzduchovým prostorem čili nic, nýbrž rozhodným jest jen, zda má žalobce povšechně možnost i ve výšce 7 m vlastnické právo k pozemku vykonávat.“³⁹

Z uvedeného ustanovení § 297 ABGB dále plyne, že se nemovitou věcí - respektive příslušenstvím pozemku - rozumělo i příslušenství stavby, jež byla součástí pozemku. Jinak řečeno vše, co bývalo užíváno v celku se stavbou (provazy, hasící prostředky), sdílelo právní osud věci hlavní (pozemku). Z tehdejší judikatury⁴⁰ plyne, že mnohé spory byly vedeny právě za účelem zjištění, zda věc je součástí jiné věci či je považována za věc samostatnou, a to z důvodu vyloučení věci z exekuce.⁴¹

Stejně jako tomu je dnes, i ABGB znal mnoho výjimek z obecného právního režimu upravující součásti nemovitých věcí. ABGB, stejně jako platný občanský zákoník, pracoval s institutem *superaedificatū* neboli staveb dočasných. Jednalo se o stavby, které byly vystavěny pouze na omezený časový úsek, a proto byly považovány za samostatnou věc,

³⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 98.

³⁸ ANDRES, Bedřich, HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Codex Bohemia, 1998, s. 50.

³⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv I 73/30, ze dne 10. 12. 1930.

⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu v Československé republice Rv II 402/30, ze dne 30. 5. 1931; rozsudek Nejvyššího soudu v Československé republice R II 499/23, ze dne 15. 1. 1924; rozsudek Nejvyššího soudu v Československé republice R II 15/31, ze dne 2. 2. 1931 aj.

⁴¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2010, op. cit. s. 99.

nehledě na technické či stavební provedení budovy. Jinými slovy pokud stavbu zřídil nájemce, oprávněný z práva stavby či pachtýř - tedy subjekt omezeného práva užívání pozemku - stavba nikdy nemohla být považována za součást nemovitosti. Jednalo se o stavby nesplňující předpoklad trvalosti, a tudíž pro tyto stavby platilo pravidlo *superficies solo non cedit*. Další případy, kdy se stavba nestávala součástí pozemku, stanovily zvláštní právní předpisy (týkaly se sklepů zřízených pod cizím pozemkem, strojů, vlastnictví k hornímu dílu atd.). Zřízená stavba se nestala součástí pozemku ani v případě, kdy ji stavebník vystavěl na cizím pozemku bez vědomí a vůli vlastníka pozemku.⁴²

Superficiální zásada se v ABGB promítla i do evidence nemovitostí a převodu vlastnického práva k nemovitým věcem. Právní převod nemovitostí se prováděl na základě intabulace neboli zápisem do veřejných knih. Smluvní převod byl dvoufázový, vedle samotné smlouvy (*titulus*) se neobešel bez zápisu do veřejné knihy (*modus*) a vlastnické právo k nemovité věci přecházelo až samotným zápisem do veřejných knih. Stejně jako zápis do veřejných knih, tak i výmaz věcného práva z nich měl konstitutivní charakter. V případě výmazu z pozemkových knih se naopak však nevyžadoval právní důvod (*titulus*). Tento způsob nabývání vlastnického práva k nemovitostem se uplatňoval v právním řádu až do 31. prosince 1950, tedy do přijetí tzv. středního občanského zákoníku.⁴³

3.3 Občanský zákoník 1950 a občanský zákoník 1964

Výrazné změny v právním řádu v období po druhé světové válce s sebou nesly i značné zásahy do práva občanského, a to především z důvodu toho, že základním předpokladem prosazování tehdejšího politického programu bylo potlačení tradičního pojetí a chápání civilního kontinentálního práva stojícího na právu římském.

V poválečném období lze z celkového hlediska hovořit o dvou vlnách reformy formující československé občanské právo, jejichž základy byly ukotveny ve dvou ústavách. Dne 1. ledna 1951 nabyl účinnosti tzv. střední občanský zákoník, jenž představoval vyústění právníkové dvouletky. Konec padesátých let vyvolal další potřebu novelizace odpovídající změně společenských událostí v duchu zakončení výstavby socialismu a dovršení

⁴² ANDRES, Bedřich, HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. 1998, op. cit. s. 42-44.

⁴³ JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 19.

komunismu, a tak druhá etapa vývoje občanského práva v Československé socialistické republice je charakterizována novým občanským zákoníkem vydaným dne 26. února 1964.

„Navzdory značnému politickému tlaku na intenzitu reformem i navzdory invenci autorů při tvorbě nových právních institutů a právních konstrukcí setrvalo československé občanské právo svými základy i v období komunistického režimu na právu římském. To, čím se československé občanské právo vyčlenilo mezi právní rodinu tzv. socialistického práva (dle učení srovnávací vědy), jsou tedy spíše konkrétní instituty stojící na tradičních základech, jejichž charakter se odvíjel od politické objednávky.“⁴⁴

OZ 1950 sjednotil roztržštěnou právní úpravu občanského práva na celém území Československa a nahradil tak Všeobecný občanský zákoník z roku 1811. Jeho základní ideologie vycházela z nové Ústavy 9. května 1848, jejíž koncepce se nesla v duchu znárodnění, potlačení individuality, kolektivního hospodaření a omezení vlastnického práva.

Zásadní změnu OZ 1950 přinesl ve zcela novém pojetí vlastnického práva. OZ 1950 rozlišoval mezi socialistickým vlastnictvím, soukromým a osobním vlastnictvím. V rámci procesu kolektivizace byla zakládána jednotná zemědělská družstva, která byla oprávněna hospodařit na pozemcích, jež byly ve vlastnictví státu či je vlastnili samotní členové družstva. Družstvo tak získalo možnost trvale pozemky užívat, a to ve stejném rozsahu jako jeho vlastník, které mu následně zbylo jen tzv. holé vlastnictví. Aby stavba, kterou by družstvo na takto svěřeném pozemku mělo potřebu vystavět, v souladu se superficiální zásadou nepřipadla vlastníkovu pozemku, byla nutná změna režimu pozemku a stavby. OZ 1950 explicitně stanovil, že stavby nejsou součástí pozemku,⁴⁵ definitivně tak opustil superficiální zásadu a začal respektovat zásadu *superficies solo non cedit*. Stavba, stejně jako pozemek, byla tak považována za samostatnou nemovitou věc, se kterou mohlo být disponováno.⁴⁶

Změna režimu pozemku a jeho součástí⁴⁷ se promítla i do veřejnoprávního systému evidence nemovitostí. Společně se superficiální zásadou byl také opuštěn intabulační princip týkající se zápisu do pozemkových knih a na základě usnesení vlády č. 192 z ledna roku 1956 byla založena jednotná evidence půdy (JEP) evidující faktické užívání pozemků.⁴⁸

⁴⁴ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 505.

⁴⁵ Ustanovení § 25 OZ 1950.

⁴⁶ KUKLÍK, Jan. 2009, op. cit. s. 543.

⁴⁷ Diskontinuita ve vývoji vztahu mezi pozemkem a stavbou se objevuje i v poměrně novodobé judikatuře. Například Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2128/2011, ze dne 20. 3. 2013 judikoval, že ode dne účinnosti OZ 1950 přestaly být stavby součástí pozemku, a to i v případě, že šlo o stavby postavené za účinnosti ABGB.

⁴⁸ Stručná historie pozemkových evidencí. *CUZK.cz* [online]. [cit. 3. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

Politický vývoj konce 50. let zapříčil změnu chápání právních institutů. OZ 1950 byl označen jako zastaralý, neaktuální a nevyhovující socialistické společnosti a dalším mezníkem právního vývoje je proto označován nový občanský zákoník.⁴⁹ Dne 26. února 1964 byl vydán zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jímž se rušila účinnost OZ 1950. OZ 1964 se velmi radikálně odpoutal od kontinentálního pojetí řady právních institutů, některé římskoprávní instituty zcela vypustil a nahradil je jinými, nesoucími se v duchu socialismu.⁵⁰

OZ 1964 vedle jiného rozděloval věci na movité a nemovité. Za nemovité věci taxativně stanovil pozemky a dále ty stavby, které byly spojeny se zemí pevným základem. V porovnání s platnou právní úpravou nemovitostí, za charakteristickou vlastnost nemovitosti bylo jen její spojení se zemským povrchem; vlastnost jejího přemístění bez porušení její podstaty a odkaz na zákon absentovaly.

Stejně jako OZ 1950, považoval i OZ 1964 stavbu za samostatnou věc a tím navázal na předchozí právní stav *superficies non solo cedit*, a proto z hlediska právního režimu pozemku a stavby lze však hovořit o určité kontinuitě.⁵¹ Stavbu bylo tak možno převést, zastavit či s ní jinak disponovat, a to aniž by se to samé stalo s pozemkem. Výslovně ustanovení,⁵² že stavba není součástí pozemku, se v OZ 1964 objevila až rozsáhlou novelizací z roku 1991.⁵³

Za zmínku stojí i fakt, že OZ 1964 nepracoval s problematikou neoprávněných staveb. Z důvodu absence výslovné právní úpravy režimu takovýchto staveb, vlastníkem neoprávněné stavby zůstal stavebník, a to s ohledem na tehdy neplatící superficiální zásadu. Stejně závěry dovolila i judikatura: „Ze skutečnosti, že lze uložit povinnost stavebníkovi stavbu odstranit, lze usuzovat na to, že do rozhodnutí soudu o vlastnictví k stavbě zůstává vlastníkem stavebník, protože jinak by mu nemělo být ukládáno, aby popřípadě stavbu odstranil. Vyřešení této otázky má praktické důsledky např. pro řešení otázky odpovědné osoby za škodu způsobenou stavbou apod. V souladu s úvahou, že vlastníkem stavby je stavebník, pak přizná-li soud vlastnictví ke stavbě uživateli pozemku, přizná stavebníkovi i náhradu.“⁵⁴

⁴⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění. PSP.cz [online]. 2014 [cit. 4. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <http://psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_09.htm>.

⁵⁰ KUKLÍK, Jan. 2009, op. cit. s. 515 a násl.

⁵¹ „Bývalá zásada „*superficies solo cedit*“ není součástí našeho právního řádu již od účinnosti tak zvaného středního občanského zákoníku (zákon č. 141/1950 Sb.); navíc režim zcela opačný je nyní výslovně vyjádřen v ustanovení § 120 odst. 2 obč. zák.“ Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92, ze dne 23. 3. 1993.

⁵² Ustanovení § 120 odst. 2 OZ 1964.

⁵³ ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář I, II*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 660.

⁵⁴ Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Cpj 25/73, ze dne 29. 3. 1973.

4 OBČANSKÝ ZÁKONÍK 2012

Poslední právní režim vlastnického práva k pozemkům a stavbám na nich zřízených představuje platný občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který zhruba po padesáti letech opět přináší návrat římskoprávního principu *superficies solo cedit*.

Základní východiska platného kodexu soukromého práva vychází z Ústavy a LZPS a v popředí stojí přirozená práva člověka, která jsou koncipována jako neporušitelná. Uplatňují se principy právního státu a dodržování evropských demokratických standardů právního myšlení. Celkový koncept kodexu se opět vrací ke standardním evropským kontinentálním představám občanského práva, a to „...s respektem k tradici středoevropského právního myšlení. Vychází se mimo jiné z faktu, že základem evropské právní kultury je římské právo, jehož instituty mají zejména v oblasti majetkových práv rozhodující vliv i na moderní občanské zákoníky, stejně tak se bere v úvahu skutečnost, že se občanské právo jednotlivých evropských států od některých romanistických přístupů ve svých normativních konstrukcích odklonilo nebo je rozvinulo pod kritériem prakticity řešení.“⁵⁵

Pro řádné vymezení zásady přednosti pozemku před tím, co se na něm nachází, jsou v následujících kapitolách blíže popsány klíčové právní instituty dle platné právní úpravy související se superficiální zásadou.

4.1 Nemovité věci

Obdobně jako všechny předchozí občanské zákoníky platící na našem území včetně římské úpravy, rozděluje i občanský zákoník v hlavě IV. věci⁵⁶ tradičně na nemovité a movité. Zákonodárce zvolil metodu „ostrého vymezení“, kdy nemovité věci vymezil taxativně a zbytková kategorie věcí je označována za věci movité, ať svou povahou jsou hmotné či nehmotné.⁵⁷ Rozdílnost od předchozích právních úprav spočívá v obsahu výše zmíněných pojmů.

⁵⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 10. 10.2017]. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

⁵⁶ Věc v právním smyslu je definována v ustanovení § 489 OZ jako „...vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

⁵⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Op. cit.

Nemovitou věc zákonodárce definoval v ustanovení § 498 odst. 1 OZ: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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.*“

Pozemek a věcná práva k němu jsou jednou z nemovitých věcí a v komparaci s OZ 1964 je pozemek jedinou nemovitou věcí, jež v právním řádu zůstal označován za nemovitost. „*Pokud dosud platilo, že nemovitými věcmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, pak nově platí, že nemovitou věcí jsou pouze pozemky, nikoli již stavby (až na dále uvedené výjimky).*“⁵⁸ Tato skutečnost představuje jeden z důsledků zavedení superficiální zásady do občanského práva.

Uplatňování superficiálního principu v zásadě zcela nevyklučuje označení stavby za samostatnou nemovitou věc. Občanský zákoník stanoví, že nemovitou věcí jsou stavby, a to stavby podzemní se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim. Ustanovení § 3055 odst. 1 věty první OZ, které je zařazeno do páté části kodexu obsahující ustanovení společná, přechodná a závěrečná, rovněž stavbu prohlašuje za nemovitou věc. Jedná se o stavby spojené se zemí pevným základem, jež se po aplikaci superficiální zásady nestaly součástí pozemku, na němž jsou zřízeny. Podrobnější výklad této problematiky bude v práci obsažen dále.

Jak již bylo výše naznačeno, zákonodárce v ustanovení § 498 odst. 1 větě první OZ za nemovitou věc označuje i některá věcná práva. Zákonodárce však označení věcných práv jako nemovitých věcí připojil hned za označení pozemků a podzemních staveb se samostatným účelovým určením jako nemovitých věcí, a právě tento fakt způsobuje o povaze věcných práv k jiným nemovitým věcem (nežli je pozemek či stavba se samostatným účelovým určením) v odborné literatuře názorovou nejednotnost.

Autorka se přiklání k názoru, že na základě gramatického výkladu výše zmíněného ustanovení lze odvodit, že věcné právo k jiné nemovité věci nežli je pozemek či podzemní stavba se samostatným účelovým určením není bráno jako věc nemovitá, nýbrž jako nehmotná věc movitá.⁵⁹ A proto platí, že: „*...věcná práva ke stavbám dočasným (§ 506 odst.*

⁵⁸ TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. *Pravniprostor.cz*. [online]. Atlas Consulting, publikováno 12. 1. 2015 [cit. 28. 8. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>>.

⁵⁹ KINDL, Milan. 2015, op. cit. s 45.

I [OZ]), strojům se zapsanou výhradou (§ 508 [OZ]) a inženýrským sítím (event. stavbám, které s nimi provozně souvisí) jsou nehmotnou věcí movitou.“⁶⁰

Opačným názorem na tuto problematiku je povaha věcného práva k jiné nemovité jako věci movité odmítána. „*Ustanovení o tom, že věcná práva jsou nemovitými věcmi, [zákonodárce] zařadil hned za uvedení pozemků a staveb se samostatným účelovým určením. Za toto ustanovení ovšem zařadil ještě výčet dalších věcí, které občanský zákoník považuje za nemovité. I k těmto dalším nemovitým věcem mohou být zřizována věcná práva. Autor by v tomto případě považoval za samozřejmé, že i věcná práva zřizovaná k dalším typům nemovitých věcí budou věcmi nemovitými a nikoli movitými. (...) Osobně považuje takový výklad za absurdní a za nemovité věci by dle svých slov rád považoval věcná práva ke všem typům nemovitostí. Je otázka, nakolik jde pouze o teoretický spor a nakolik řešení této otázky může mít praktické dopady.*“⁶¹

Za nemovitou věc jsou dále označována práva, o kterých zákonodárce přímo prohlásí, že se jedná o věc nemovitou. Tomu je tak v ustanovení § 1242 OZ, kdy zákonodárce *ex lege* za věc nemovitou označuje právo stavby. Je však nutné zdůraznit, že právo stavby zatěžuje pozemek jako věcné právo k věci cizí; jinak řečeno, lze tuto nemovitou věc charakterizovat jako věcné právo k nemovité věci. Z uvedeného důvodu má autorka za to, že lze pokládat výslovné označení zákonodárce práva stavby za nemovitou věc v ustanovení § 1242 OZ (s ohledem na ustanovení § 498 odst. 1 větu první OZ, kdy za nemovitou věc je označeno věcné právo k nemovité věci) za nadbytečné a opakující se.

Zákon dále stanoví, že pokud jde o věc, kterou nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty a zároveň o ní zákon stanoví, že není tato věc součástí pozemku, je i tato věc považována za nemovitost.

Za nemovitou věc občanský zákoník dále výslovně prohlašuje jednotku, a to dle ustanovení § 1159 OZ. Dle tohoto ustanovení jednotka zahrnuje jak byt (který definuje jako prostorově oddělenou část domu), tak i podíl na společných částech nemovité věci, se kterou je vzájemně spojená a neoddělitelná. O důsledcích aplikace *superficies solo cedit* na vlastnictví a vymezení jednotky bude rovněž pojednáno v samostatné kapitole.

Mohlo by se jevit, že výčet nemovitých věcí obsažený v ustanovení § 498 odst. 1 OZ je taxativní. Opak je ovšem pravdou a zákonodárce poukazuje na další druhy nemovitých věcí i v jiných ustanoveních občanského zákoníku, jak je uvedeno výše. Jednoznačně lze však

⁶⁰ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1762.

⁶¹ BAUDYŠ, Petr. Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku. *Rekodifikace & praxe*. 2015, č. 12, s. 3.

konstatovat, že občanský zákoník obsahuje *numerus clausus* nemovitých věcí, tzn., že veškeré další věci, které svou podstatou neodpovídají definici věci nemovité, jsou věci movité. Na základě uvedeného, lze v souhrnu konstatovat, že: „...zejména z § 3055 odst. 1 [OZ] je zřejmé, že zákonodárce jde u vymezení věci nemovitých cestou taxativního (ostrého) výčtu, a věcmi nemovitými tak jsou pouze ty věci, které jsou za věci nemovité výslovně označeny. I kdyby tedy povaha určité věci byla přirozeně nemovitá, neznamená to, že musí jít o věc nemovitou z hlediska soukromoprávního.“⁶²

Důsledně rozlišovat věci movité a věci nemovité je zásadní a klíčové pro smluvní nabývání věcných práv, náležitosti právního jednání či pro jejich evidenci ve veřejných seznamech. Z hlediska formy právního jednání u nemovitých věcí převažuje písemná forma, případně forma veřejné listiny, naproti tomu u věcí movitých je zákonodárcem v některých případech dovoleno ústní právní jednání. Nemovité věci a většina práv⁶³ k nemovitým věcem se zapisuje do veřejného seznamu⁶⁴ – katastru nemovitostí, a proto se hovoří jako o publicitě zapsaných údajů.⁶⁵ Zásadní rozdíl mezi nemovitou a movitou věcí je okamžik účinnosti jejího převodu. K převodu movité věci jednotlivě určené dochází již účinností samotné smlouvy, naopak převod nemovitosti je dvoufázový, dochází k němu až zápisem čili intabulací do veřejného seznamu.⁶⁶ Nabýt vlastnické právo k oběma kategoriím věcí lze taktéž vydržením, liší se však lhůta nutná k vydržení. Pro vydržení vlastnického práva k nemovité věci je nutná nepřetržitá držba po dobu deseti let, pro vydržení vlastnického práva k věci movité je tato lhůta tříletá. V neposlední řadě je nutno dodat, že vlastnictví pozemků a staveb je zdaněno daní z nemovitých věcí.

⁶² LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. s. 1762.

⁶³ Například dle ustanovení § 11 odst. 1. písm. q) katastrálního zákona se nově vkladem do katastru nemovitostí zapisuje i nájem, který byl sjednán od 1. ledna 2014 i před tímto datem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka. Více ŠUSTROVÁ, Daniela. První rok s novým katastrálním zákonem. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 64-66.

⁶⁴ Předmět evidence katastru nemovitostí vymezuje ustanovení § 3 katastrálního zákona.

⁶⁵ Mezi nejzásadnější zásady veřejných seznamů (kam patří i katastr nemovitostí) je zásada materiální publicity dle ustanovení § 984 OZ.

⁶⁶ Úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci je taktéž předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, jejímž poplatníkem je vždy nabyvatel, a to dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

4.2 Pozemek

Pro aplikaci superficiální zásady na konkrétní pozemkově právní vztahy je správná charakteristika a definice pojmu „pozemek“ hlavním východiskem. I přes svou důležitost, definice či vymezení toho, co pozemek je, v občanském zákoníku absentuje. Pozemek lze však popsat alespoň na základě jeho charakteristických vlastností.

Z pohledu již neplatné právní úpravy není absence definice tohoto pojmu v občanském zákoníku nikterak novou skutečností. *„Za základ a podstatu nemovitých věcí, a tedy současně i za věc, výslovně [OZ 1964] označuje pozemek. Stejně jako nevymezuje pojem „věc“, nevymezuje současný občanský zákoník [OZ 1964] ani pojem pozemek. Jediná právní definice pozemku je dnes obsažena ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. I když citovaný zákon uvedený paragraf uvozuje § 27 slovy, z nichž plyne, že následující pojmy vymezuje pro účely evidence nemovitostí, stala se tato definice, snad právě z nedostatku jiného vymezení pozemku, definicí obecně používanou. Snad i proto, že stejným způsobem jej již předtím vymezovala i teorie pozemkového práva.“*⁶⁷

Pozemek náleží do kategorie věcí hmotných, čili v právním smyslu se jedná o ovladatelnou část vnějšího světa, která je rozdílná od osoby, slouží potřebě lidí a má povahu samostatného předmětu.⁶⁸ Jak bylo již uvedeno, pozemek je, vedle jiných věcí, rovněž nemovitou věcí.

I v platné právní úpravě jedinou definici pojmu pozemek⁶⁹ lze nalézt v katastrálním zákoně, a to v jeho části první. Ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona uvádí, že pro účely katastrálního zákona se pozemkem rozumí: *„...část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle v části první, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku.“*⁷⁰

Další právní charakteristikou pozemku je jeho samostatnost. Podmínkou samostatnosti ve smyslu občanského zákoníku je, že bude zřetelně vymezen a oddělen od ostatních věcí

⁶⁷ PEKÁREK, Milan. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. In: *Dny práva 2012 – Days of Law*. Část XI. – Pozemek v právních vztazích. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2383 a násl.

⁶⁸ Dle ustanovení § 489 OZ a ustanovení § 496 odst. 1 OZ.

⁶⁹ Pojmy stavební pozemek, zastavěný stavební pozemek a nezastavitelný pozemek užívá i stavební zákon.

⁷⁰ Tato definice je v zásadě shodná s ustanovením § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky. Nově jsou jen stanoveny další typy hranic pozemku (hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem a hranice rozsahu práva stavby).

libovolnou hranicí. „Vymezení hranic pozemku je důležité pro jeho konkretizaci, pro určitost předmětu pozemkově-právních vztahů. Vymezením hranic je zároveň určena poloha pozemku. Hranice pozemku mohou být různého charakteru, resp. účelu, jak plyne z definice katastrálního zákona. Pozemek je jimi oddělen od sousedních pozemků. Některé hranice nemusí být a často nejsou vždy v terénu viditelné (v současnosti se jedná zejména např. o hranice vlastnického práva zejména u zemědělských a lesních pozemků).“⁷¹

Pro účely pozemkového práva je potřeba od pozemku odlišit pojem „parcela“. Definici termínu parcela lze nalézt v katastrálním zákoně, a to v ustanovení § 2 písm. b), podle něhož se parcelou rozumí pozemek (tedy jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí určitou hranicí), jenž je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a je označen parcelním číslem.

Z uvedeného ustanovení plyne, že každou parcelu lze považovat zároveň za pozemek, zároveň ale ne každý pozemek splňuje předpoklady se stát parcelou.

„Pozemek, aby byl parcelou, musí být geometricky a polohově určen. Jinými slovy řečeno musí být zjištěn tvar a poloha takového pozemku na povrchu zemském. To ale nestačí. Aby bylo možno považovat pozemek za parcelu, musí tento pozemek mít svůj obraz v katastrální mapě a musí v této katastrální mapě mít přiděleno parcelní číslo. Teprve takový pozemek, který má svůj obraz v katastrální mapě a je označen parcelním číslem, je parcelou a je způsobilým předmětem realitního obchodu. Předmětem realitních obchodů jsou tedy parcely neboli pozemky mající svůj obraz a parcelní číslo v katastrálních mapách a je s nimi nakládáno a jsou prodávány v těch hranicích, jakými jsou označeny na zemském povrchu. Předmětem realitních obchodů tedy nejsou ani metry čtvereční, ani obrazy pozemků na katastrálních mapách.“⁷²

Určení a definování parcely je pouze evidenční činností katastru nemovitostí. Ve skutečnosti pozemek nemusí nutně s geometricky určenou parcelou korespondovat. Pozemek může zahrnovat více parcel, část několika parcel či naopak může znázorňovat pouze určitou část parcely. Na vymezení pozemku jako samostatné nemovité věci nemění nikterak ani skutečnost, že je v katastru nemovitostí uveden špatný druh pozemku, označení či dokonce jeho výměra. To platí i v případě změny evidenčních údajů o geometrickém a polohovém určení pozemku v katastru nemovitostí v souvislosti se zpřesněním hranic pozemku. Dle ustanovení § 50 odst. 2 katastrálního zákona v takové situaci nedochází ke změně práv

⁷¹ FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 17.

⁷² BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 4.

k pozemku. A proto ani v případě zmenšení pozemku na základě zpřesnění údaje v katastru k zániku vlastnického práva k zanikнувšímu pozemku nedochází.⁷³

4.3 Součást věci (pozemku)

Slovní spojení „povrch ustupuje půdě“ lze jinak popsat způsobem, že: „...to, co je na povrchu, nemá z hlediska práva ve srovnání s pozemkem žádný právní význam. (...) V důsledku toho platí, že co je do pozemku vloženo, co je tedy na něm vystavěno, stává se jeho součástí; stejné platí o tom, co pozemek „zplodí“ způsobem odpovídajícím biologickým procesům, které v půdě probíhají.“⁷⁴

Dle ustanovení § 505 OZ vše, co dle povahy patří k jiné věci a zároveň nemůže být bez znehodnocení věci odděleno, tvoří její součást. Takto stanovené pravidlo platí jen za předpokladu, že není stanoveno jinak. Občanský zákoník však specificky upravuje vztah pozemku jako předmětu pozemkového vlastnictví a jeho součástí. Respektuje tak výchozí aspekt superficiální zásady, dle níž co se nachází na pozemku či je s ním spojeno, tvoří jeho součást a sdílí tak jeho právní osud. „Tato navazující ustanovení totiž představují zásadní a velmi výraznou diskontinuitu oproti bývalému pojetí a chápání součásti věci.“⁷⁵ Ustanovení o součástech nemovitých věcí jsou proto ústředním bodem, které je nutné z hlediska správného pochopení superficiální zásady, zkoumat.

Ustanovení § 506 OZ výslovně stanoví, co součást pozemku je a co není. Součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem pozemku, stejně tak jako stavby (mimo stavby dočasné) zřízené na pozemku. Za splnění daných předpokladů se součástí pozemku stává podzemní stavba, stroj nebo jiné zařízení upevněné na pozemku. Dále za součást pozemku se považuje vše, co je zapuštěno v pozemku či upevněno ve zdech stavby.

Ex lege občanský zákoník stanoví, že součástí pozemku je také veškeré rostlinstvo, které na něm vzešlo.⁷⁶ Tento fakt respektuje i další ustanovení občanského zákoníku pojednávající o tzv. smíšeném přírůstku. Jedná se o situaci, kdy pozemek je osázen cizím semenem či cizími rostlinami. V souladu se superficiální zásadou náleží vše, co takto přibude

⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, ze dne 27. 6. 2007.

⁷⁴ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. 2013, op. cit. s. 382.

⁷⁵ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář, Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1189-1190.

⁷⁶ Dle § 507 OZ. Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, je pro účely tohoto zákona dispozitivně stanoveno, že v případě pozemků smluvně daných do užívání tvoří součást pozemku pouze trvalé porosty.

na pozemku, vlastníkoví pozemku. Není zde však zcela jasné, od kdy takto vysazená semena či rostliny vlastníkoví pozemku patří a odborná literatura zde naráží na nedokonalost formulace zákona. Občanský zákoník v ustanovení § 1088 stanoví, že v případě osetí či osázením pozemku cizí flórou patří vše, co přibude vlastníkoví pozemku, ale dále rovněž stanoví, že „rostliny mu však náleží až poté, co zapustí kořeny“. Problematickou oblastí zde bude posouzení, v jakém okamžiku sazenice zapustila své kořeny (nehledě na praktický poznatek, že sazenice se s kořeny již sázejí do země) a tyto případy budou muset být řešeny individuálně.⁷⁷

Od součásti věci je nutné odlišit příslušenství věci,⁷⁸ respektive pozemku. Příslušenství věci vždy bude samostatným subjektem práv, a to na rozdíl od součásti věci, která samostatnou věcí nikdy není, i přesto, že před spojením samostatným subjektem práv byla. V souvislosti se zakotvením superficiální zásady do českého právního systému rovněž platí, že věci, jejichž účelem je trvalé užívání společně se stavbou, která je zároveň součástí pozemku, jsou příslušenstvím nikoli dané stavby, ale pozemku.⁷⁹

Zákonná dikce stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že příslušenství jako věc vedlejší, sleduje právní osud věci hlavní a zároveň je společně s věcí hlavní trvale užíváno v rámci jejího hospodářského účelu. Právní nauka, ačkoliv to zákon explicitně nestanoví, zastává názor, že nemovitá věc se nikdy příslušenstvím stát nemůže.⁸⁰

Zakotvení superficiální zásady do českého právního systému přineslo změnu chápání pojmu pozemek a jeho součásti a současně tím byla ovlivněna většina pozemkově právních vztahů.

4.3.1 Prostor nad a pod pozemkem

Rozumí-li se pozemkem ohraničená část zemského prostoru, vyjeví se určitá dvojrozměrná věc. Lidský svět je ovšem trojdimenzionální, a proto je nutné tak chápat pozemek i veškeré pozemkově právní vztahy. Subjekty pozemkově právních vztahů

⁷⁷ PEKÁREK, Milan. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. 2013, op. cit. s. 2383 a násl.

⁷⁸ Ustanovení § 510 OZ rozumí příslušenstvím věci „...vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejího hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“

⁷⁹ Ustanovení § 512 OZ.

⁸⁰ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 2015, op. cit. s. 86.

vykonávají svá práva a povinnosti k pozemku jako předmětu právního vztahu a právně jednají nejen vůči zemskému povrchu, ale i k prostoru nad i pod povrchem země.⁸¹

Na tento fakt reaguje občanský zákoník ustanovením § 506 OZ tak, že prostor nad povrchem a taktéž i pod povrchem pozemku, je jeho součástí. Toto pravidlo není nikterak ničím novým, je naopak logickým atributem právní úpravy; ze zásady komu patří půda, tomu patří i nebe, vycházelo i římské právo.

Přestože OZ 1964 výslovně prostor nad a pod pozemkem za součást pozemku neoznačoval, stále aplikovatelná judikatura tuto část země za součást pozemku považovala: „*Pozemkem, jako částí zemského povrchu, odděleného hranicí od jiného pozemku (...) je třeba rozumět nejen svršek země či půdy, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné zemské vrstvy, která je pod touto vrstvou, takže pozemek je zastavěn nejen stavbou nadzemní, ale i stavbou umístěnou pod povrchem pozemku.*“⁸²

Z nepřilíš četné judikatury týkající se prostoru nad a pod pozemkem je třeba zmínit další aplikovatelné rozhodnutí, a to rozsudek Nejvyššího soudu z roku 2011, kterým soud potvrdil výše zmíněnou hypotézu. Nejvyšší soud judikoval, že není dovoleno částmi stavby (jako je například balkón či zateplení zdí) zasahovat do prostoru nad sousední pozemek s absencí právního titulu. Dále bylo vyjádřeno, že vlastník pozemku není ani povinen umožnit vstup na svůj pozemek právě za účelem vystavení či zhotovení předmětné části zasahující cizí stavby.⁸³

Naskýtá se otázka, jak hluboko a jak vysoko sloupec tvořící součást pozemku zasahuje. Právní předpisy však odpověď na tuto otázku nepodávají. Odborná literatura se shoduje na tom, že sloupec nad i pod povrchem pozemku končí až středem Země a hranicí atmosféry. Vzápětí je dodáváno, že z důvodu faktické nesmyslnosti uplatňování vlastnického práva k nitru Země, je jako měřítko hranic sloupce nad i pod pozemkem jeho ovladatelnost, užitečnost a technické možnosti stavby.⁸⁴

Odborná literatura zmiňuje dále určitá omezení onoho prostoru nad i pod pozemkem jako součásti pozemku, plynoucí zejména ze samotné podstaty vzduchu jako věci. Vzduch

⁸¹ PEKÁREK, Milan. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. 2013, op. cit. s. 2383 a násl.

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 11/2007, ze dne 10. 5. 2007, podobně i rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1438/96, ze dne 27. 11. 1997.

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, ze dne 19. 12. 2011.

⁸⁴ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008, s. 494 a násl. Stejně jako SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. 2012, č. 7, s. 246 a násl. Dále i LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. s. 1794.

jako určitý prostor totiž není předmětem majetkových dispozic a není nikterak ani věcí.⁸⁵ Tento názor si osvojila i judikatura: „*Za přesvědčivý lze považovat závěr, že pán pozemku je i pánem v onom prostoru, takže může odtamtud zásah každé jiné osoby vyloučit. Vlastník pozemku tedy není vlastníkem prostoru nad ním (ten není ani součástí pozemku), ale má právo opřít se proti neoprávněným zásahům do tohoto prostoru.*“⁸⁶

Na výše uvedené mínění je třeba navázat ustanovením § 1023 OZ obsahující obecnou klauzuli omezení vlastnického práva. Dle uvedeného ustanovení odst. 1, je-li tu důležitý důvod a nemá-li vlastník pozemku rozumný důvod tomu bránit, musí strpět užívání prostoru nad a pod svým pozemkem. Dojde-li ovšem ke změně poměrů a odpadne-li důvod ospravedlňující ono užívání, nemůže osoba, která dané prostory užívala, z toho pro sebe odvodit další právo do budoucna. Ustanovení dále v odst. 2 větě druhé zakotvuje právo vlastníka pozemku žádat náhradu škody, a to v případě, že v důsledku takového užívání bylo zařízení úředně schváleno - vlastník pozemku totiž není oprávněn požadovat odstranění onoho zařízení.

Na základě superficiální zásady dochází k právnímu splynutí vlastnictví pozemku a stavby, nikterak ale bezvýjimečně. V případě odděleného vlastnictví obou nemovitých věcí je nasnadě otázka konsekvence zřízení věcného břemene či jiného práva opravňující k zásahu do prostoru nad pozemkem (s ohledem na zachování praktické potřeby daného úkonu). Vlastník pozemku je omezen se svým pozemkem nakládat v rozsahu práva vlastníka stavby, a tudíž je oprávněn takové právo zřídit, ale jen za předpokladu, že tím nezasáhne do práva vlastníka stavby. Naopak vlastník stavby zásadně oprávněn zřizovat věcné břemeno či jiné obdobné právo opravňující k zasahování do vzdušného prostoru nad pozemkem není. Ani vlastník dané stavby totiž nemá právo zasahovat nad míru do práva vlastníka pozemku a v případě, že by vlastník stavby zřídil věcné břemeno zásahu do vzdušného prostoru nad pozemkem a následně by byla stavba odstraněna, dříve zmíněné pravidlo neoprávněného zásahu vlastníka stavby do práv vlastníka pozemku by nebylo dodrženo.⁸⁷

Některé zvláštní právní předpisy prostor nad a pod pozemkem jako součást pozemku nepředpokládají. Dle horního zákona, nerostné bohatství tvořené z výhradních ložisek nerostů nacházející se na území České republiky, je ve vlastnictví státu; ložiska nevyhrazených nerostů tvořící druhou, komplementární skupinu nerostů, jsou součástí pozemku. Předmětem

⁸⁵ SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. 2012, op. cit. s. 247. Podobně ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, č. 4, s. 119.

⁸⁶ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 23Co 82/2014, ze dne 22. 7. 2014.

⁸⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 178.

vlastnictví, součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují, nejsou dále povrchové a podzemní vody, a to dle ustanovení § 3 odst. 1 vodního zákona.

Obdobná situace jako případě povrchových a podzemních vod panuje i v případě jeskyní. Jeskyně jsou definovány jako: „...*podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich.*“⁸⁸ Ustanovení § 61 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny uvádí, že jeskyně nejsou předmětem vlastnictví a nikterak nejsou ani součástí pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. O takovýchto podzemních prostorech právní předpis tedy stanoví, že nejsou součástí pozemku a zároveň je není možné přenést z místa na místa bez porušení jejich podstaty. Autorka má proto za to, že dle ustanovení § 498 odst. 1 OZ, je jeskyně věcí, a to nemovitou.

Prostor nad pozemkem dále koriguje ustanovení § 2 odst. 6 zákona o civilním letectví, jež vzdušným prostorem České republiky rozumí území nad Českou republikou do výšky, kterou lze využít pro letecký prostor. Další případnou výjimkou jsou podzemní stavby, jejichž problematika je probrána dále.

4.3.2 Stavba

Stavba je stavební dílo, jež je výsledkem záměrné lidské činnosti (stavební činnosti). „*S pojmem stavba pracuje více právních předpisů, terminologicky a významově však není tento pojem používán jednotně, každý z právních předpisů ji vymezuje pro své účely.*“⁸⁹ Komplexně se význam tohoto pojmu liší v závislosti na tom, zda se nachází v režimu soukromoprávním či v režimu veřejnoprávním.

Z občanskoprávního hlediska zákonodárce v ustanovení § 506 odst. 1 OZ pro stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení zavádí legislativní zkratku „stavba“. Z díkce tohoto ustanovení lze dále spatřovat důsledek znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, tedy fakt, že stavby a jiná zařízení zřízená na pozemku, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno na zdech, s výjimkou staveb dočasných, jsou součástí pozemku. Nutno dodat, že z uvedeného pravidla stavby jako součástí pozemku existuje řada výjimek, o nichž je dále v práci pojednáváno.

„Je otázka, co to je jiné zařízení (jak se jiné zařízení liší od stavby). Jde o minuciózní rozlišování, které je pro praxi zcela zbytečné. Je totiž plně jedno, jestli konkrétní entita má

⁸⁸ Ustanovení § 10 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny.

⁸⁹ FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 20.

povahu stavby nebo jiného zařízení. V obou případech se totiž jedná o součást pozemku. Jiná zařízení jsou něčím, co nesplňuje povahu stavby. Po tyto případy se mohou řadit různá zpevnění pozemků, meliorační zařízení, hřiště atd., mohou sem patřit dopravní značky, zařízení na dětském hřišti, prolézačky, lavičky atd.“⁹⁰

Pakliže je stavba považována za součást pozemku, pak vše, co je součástí stavby, tvoří zároveň i součást pozemku (dveřní kování, zabudovaný vodovodní kohoutek atd.).⁹¹

Definici pojmu stavba nalezneme také ve stavebním zákoně (v tomto případě se hovoří jako o veřejnoprávním vymezení pojmu stavba), kde „...stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“⁹²

Stavba je tedy vždy chápána jako stavební dílo, a to jak podle občanského zákoníku tak i podle stavebního zákona. Oba tyto pojmy je nutné důsledně rozlišovat v souvislosti v kontextu jejich užívání. „Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.“⁹³

Lze nalézt četnou judikaturu vyjadřující se k problematice vymezení jednotlivých druhů staveb a jejich určení, zda daná věc tvoří samostatný předmět práv v kontextu veřejnoprávního či soukromoprávního vymezení. Je však možné konstatovat, že vymezení pojmu stavba dle občanského zákona není určujícím kritériem k vymezení pojmu dle stavebního zákona. Závěry Nejvyššího správního soudu, kdy v rámci posuzování odstupové vzdálenosti stavby parkoviště se soud zabýval otázkou, zda parkoviště lze považovat za stavbu, tomu nasvědčují: „Pro posouzení odstupových vzdáleností staveb je rozhodná povaha daného objektu jako stavby ve smyslu stavebního práva, nikoliv občanského práva. S ohledem na smysl předmětné právní úpravy není podstatné, zda se jedná o samostatnou nemovitou věc v právním smyslu, která je způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů. Rozhodným kritériem je, zda se jedná o stavbu podle § 2 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006. Podle tohoto ustanovení se stavbou rozumí „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo

⁹⁰ TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. Op. cit.

⁹¹ ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kol. 2014, op. cit., s. 1196-1197.

⁹² Ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona.

⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 265/96, ze dne 29. 1. 1997. Podobně ohledně právní povaze vzletové a přistávací dráhy letiště viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3143/13, ze dne 23. 3. 2015.

montážní technologii, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání“. Stavba podle stavebních předpisů tedy nemusí být samostatnou věcí v právním smyslu. Skutečnost, že parkoviště není považováno za stavbu ve smyslu občanského práva (...), proto nebrání závěru, že parkoviště může být stavbou pro účely stavebního práva ... “⁹⁴

Přestože občanský zákoník ani katastrální zákon pojem stavba nevynechávají, oba zákony s tímto pojmem hojně pracují. Stavební předpisy legální definici tohoto pojmu obsahují, z hlediska soukromoprávních předpisů však obsah stavebně právního výkladu pojmu stavba nelze užít. Ať už je stavba chápána jako dynamická činnost či jako statický předmět v právním slova smyslu, s ohledem na superficiální zásadu bude klíčový jiný pohled na věc.⁹⁵ „Z hlediska pozemkového práva je důležité především to, zda je stavba součástí pozemku nebo samostatnou věcí, případně např. součástí práva stavby.“⁹⁶

4.3.2.1 Stavba jako movitá věc

V převažujících případech tvoří stavba součást pozemku, na němž je postavena či je samostatnou nemovitostí. Zcela odlišnému právnímu režimu podléhají stavby, které nemohou být považovány za součást věci nemovité ani za nemovitou samostatnou věc, nýbrž za věc movitou.

O stavbu jako nemovitou věc se jedná mimo jiné také tehdy, pokud bez porušení její podstaty ji nelze přenést z jednoho místa na druhé. *A contrario* pokud jde o stavbu, která je sice spojena s povrchem země, ale z důvodu, že ji lze přenést bez porušení její podstaty, je považována za věc movitou. Pokud toto platí pro stavby spojené se zemským povrchem, totéž bude platit i pro stavby, které nejsou vůbec upevněny k pozemku a tudíž i takové stavby je nutné označovat jako movitost.⁹⁷

Movitá stavba je výsledkem stavební činnosti, součástí pozemku se ale nestává „Řeč je o montovaných halách, které mají svůj samonosný konstrukční systém, jsou demontovatelné a není nutné je k pozemku ukotvovat pomocí betonových základů. Z důvodu stability bývají

⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 As 37/2013 – 40, ze dne 26. 8. 2013.

⁹⁵ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 2015, op.cit. s. 167-170.

⁹⁶ FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 20.

⁹⁷ TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, č. 4, s. 138.

*přichyceny pomocí šroubů nebo kotev. Samotná montovaná hala tak sice vzniká stavebně montážní činností, není však spojena s pozemkem pevným základem.*⁹⁸

Problematika dočasných staveb a staveb technických zařízení, která provozně souvisí s liniovými stavbami, jako věcí movitých, je podrobně rozvedena v následujících kapitolách.

Přestože zákon to explicitně neuvádí, stavba movitá se součástí pozemku nestává. „*Je tomu tak proto, že součástí věci je to, co jednak k věci podle své podstaty náleží, jednak je s věcí relativně neoddělitelně spojeno a konečně nemůže být od věci odděleno, aniž by se věc znehodnotila. To však v případě věcí movitých není dáno, neboť to, že jsou movité, znamená, že nejsou pevně spojeny s pozemkem.*“⁹⁹

V tomto směru bude i za platnosti nového občanského zákoníku stále aplikovatelný nálezn Ústavního soudu Pl. ÚS 16/93, jímž výše zmíněné závěry byly konstatovány: součástí pozemku není stavba, pokud: „*...jde o stavbu, která je věcí movitou, a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku...*“¹⁰⁰

4.4 Výjimky ze superficiální zásady

Superficiální zásada je označována jako jedna z nepřírozenějších právních principů. Směřuje k ochraně integrity hospodářských celků, jednoduchosti právního styku a zachování podstaty jednotnosti dané věci. Jedná se o ideu, která odráží reálný svět, ale přináší i praktická pozitiva. Sjednocení právního režimu stavby a pozemku však neplatí bezvýjimečně.¹⁰¹

Výjimek ze superficiální zásady existuje několik. O první skupině výjimek lze hovořit v souvislosti s úpravou plynulého přechodu na novou právní úpravu občanského práva, tj. v přechodných ustanoveních § 3054 OZ a dále. Nepochybně součástí pozemku se v souladu s ustanovením § 498 OZ nestanou podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Samostatnou věcí zůstanou i *superedifikáty* neboli dočasné stavby dle ustanovení § 506 odst. 1 OZ. Samostatnou nemovitou věcí dále jsou věci dle ustanovení § 498 odst. 1 věty druhé OZ, liniové stavby v souladu s ustanovením § 509 OZ a stroje či jiné upevněné zařízení dle ustanovení § 508 odst. 1 OZ. Výjimku ze zásady *superficies solo cedit* dále tvoří

⁹⁸ NOVOTNÁ, Monika, KAAS ZAHOŘOVÁ, Eva. Stavba jako pojem občanského práva. *Epravo.cz Magazine*. 2015, č. 1, s. 93-94.

⁹⁹ ŠVESTKA, Jirí, DVOŘÁK, Jan a kol. 2014, op. cit. s. 1195-1196.

¹⁰⁰ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/93, ze dne 24. 5. 1994.

¹⁰¹ TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. 2014, op. cit. s. 132.

stavby vyhovující právu stavby dle ustanovení § 1240 OZ. Občanský zákoník jednotku prohlašuje také za samostatnou nemovitou věc, a proto splňuje právní požadavky výjimky ze superficiální zásady.

Pokud jde o stavby, jež se z nastíněných důvodů nestanou součástí pozemku, je nutné zmínit ustanovení § 3023 OZ. Mohlo by se zdát, že toto ustanovení, nacházející se ve společných ustanoveních občanského zákona, není pro právní vztah pozemku a stavby důležité, opak je však pravdou. Zákonodárce z důvodu nenásilného a plynulého zavedení zásady *superficies solo cedit* do právního řádu¹⁰² stanovil pravidlo, že pokud zákon hovoří o vlastníku pozemku, obdobně se ustanovení občanského zákoníku užije i pro vlastníka nemovité věci, která není součástí pozemku.

Ustanovení se týká jak odděleného vlastnictví stavby a pozemku, které je prozatimní a časem zpravidla dojde k právnímu splynutí vlastnictví, ale i samostatných nemovitých věcí, u kterých k takovému splynutí dojít nemůže (ložiska vyhrazených nerostů, liniové stavby atd.). Příkladem aplikace tohoto pravidla je ustanovení sousedských práv občanského zákoníku o imisích. Dle ustanovení § 1013 odst. 1 OZ je vlastník pozemku chráněn před vším, co by mohlo vnikat na jeho pozemek v nepřiměřené míře místních poměrů a tím podstatně omezovat obvyklé užívání pozemku. Před imisemi je takto chráněn ovšem nejen vlastník pozemku, ale i vlastník samostatné stavby či jednotky.¹⁰³

4.4.1 Přejídná ustanovení OZ

Základním východiskem plynulého zavedení superficiální zásady do právního řádu České Republiky jsou tzv. přejídná ustanovení občanského zákoníku. Systematicky se nacházejí v části páté občanského zákoníku, oddíl Věcná práva, pododdíl Pozemky a stavby a zahrnují osm paragrafů. Jednotným cílem těchto ustanovení je postupné a nenásilné sjednocení právního režimu stavby a pozemku.

Z díkce ustanovení § 3054 OZ stavby, které netvořily součást pozemku, na kterých byly vystavěny, dnem 1. ledna 2014 *ex lege* přestaly být samostatnou věcí a staly se součástí příslušného pozemku. To současně za předpokladu, že stavbu a pozemek vlastnila k tomuto datu tatáž osoba. Naplnění superficiální zásady u staveb vybudovaných před 1. lednem 2014 došlo právě skrze toto speciální přejídné ustanovení, nikoliv na základě obecného

¹⁰² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Op. cit.

¹⁰³ TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. Op. cit.

ustanovení § 506 OZ pojednávající o součásti pozemku.¹⁰⁴ „Ustanovení § 3054[OZ] se vyčerpalo již počátkem dne 1. ledna 2014 a nyní je vlastně obsolentní.“¹⁰⁵

A *contrario* platí, že pokud stavbu a pozemek, na němž je stavba vybudována, vlastnily dvě odlišné osoby, ke sjednocení právního režimu pozemku a stavby nedošlo: stavba zůstala samostatnou nemovitou věcí. Jako dvě samostatné nemovité věci budou existovat do doby, než se obě dvě věci stanou vlastnictvím téhož vlastníka – poté (pokud to občanský zákoník nevyklučuje) se stane stavba součástí pozemku v souladu se superficiální zásadou, a to dle ustanovení § 3058 odst. 1 OZ.

Komplikovanější situace nastává v okamžiku, kdy je stavba ve spoluvlastnictví osob (podílovém či společném jmění manželů). Dle ustanovení § 3055 odst. 1 věty druhé OZ se taková stavba nestává součástí pozemku, pokud jen některý ze spoluvlastníků (či jen někteří spoluvlastníci) je zároveň i spoluvlastník pozemku. Jinými slovy se taková stavba stane součástí pozemku jen v případě, že všichni spoluvlastníci stavby by zároveň byli i spoluvlastníky pozemku. Nejednotný názor ovšem panuje ohledně velikosti jejich podílů na stavbě a na pozemku. Přesněji řečeno se jedná o situaci, kdy první spoluvlastník bude vlastnit jednu třetinu stavby a dvě třetiny pozemku a druhý ze spoluvlastníků komplementární zbytek. Jeden pohled na problematiku vyžaduje identitu velikosti spoluvlastnických podílů na stavbě a na pozemku k tomu, aby se daná stavba stala součástí pozemku,¹⁰⁶ přičemž k tomuto názoru se přiklání i autorka práce. Lze se setkat i s názorem, kdy s ohledem na ustanovení § 3058 odst. 2 OZ je navrhováno finanční dorovnání spoluvlastníků v závislostech na výši jejich spoluvlastnických podílů, aby k právnímu splnutí mohlo dojít.¹⁰⁷

Zákonodárce taktéž speciálně upravil situaci, kdy stavba je zřízena na více pozemcích. Za předpokladu, že lze určit, na jakém pozemku se nachází převážná část stavby, se dle ustanovení § 3059 OZ stavba stane součástí toho pozemku, na kterém leží převážná část stavby. Na pozemek, na který části stavby jen přesahují, se užije ustanovení o přestavku.¹⁰⁸ „Pro řešení této situace má zásadní význam dobrá víra zřizovatele stavby. Jestliže zřizovatel stavby byl v dobré víře, pak se část pozemku zastavěného přestavkou stane vlastnictvím zřizovatele stavby, přičemž zřizovatel stavby je povinen nahradit vlastníkovi pozemku, jehož

¹⁰⁴ Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 892/2016, ze dne 30. 3. 2016.

¹⁰⁵ TÉGL, Petr. Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení. *Pravniprostor.cz*. [online]. Atlas Consulting, publikováno 15. 7. 2014 [cit. 7. 7. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>>.

¹⁰⁶ TÉGL, Petr. Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení. Op. cit.

¹⁰⁷ FIALA, Petr, MAYER, Jindřich. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*, 2012, č. 6, s. 3-5.

¹⁰⁸ Viz ustanovení § 1087 OZ a násl. O přestavku se jedná v případech, kdy stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje jen malou částí na malou část cizího pozemku.

*část byla zastavěna, obvyklou cenu nabyté části pozemku. Pro případ, že by zřizovatel stavby v dobré víře nebyl, lze s odkazem na ust. § 10 a § 1084 odst. 2 věta druhá [OZ] mít za to, že osoba, která v dobré víře nebyla, má stejná práva jako nepřikázaný jednatel a dle ust. § 1085 NOZ může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění přesahující části stavby na náklad jejího zřizovatele.*¹⁰⁹

Za předpokladu, že nepůjde určit pozemek, na němž se nachází převážná část stavby, vyvstává zde otázka, podle jakého kritéria se stanoví pozemek, jehož součástí se stavba stane. „*Za tímto účelem je třeba stanovit kritéria. Těmi jsou účel stavby, resp. její hospodářská vazba k pozemku. Stavba se potom stane součástí toho pozemku, na němž je postavena z větší části, k jejímuž obhospodařování slouží nebo bude součástí toho pozemku, z něhož se do budovy vchází.*“¹¹⁰ Pokud by se ale jednalo o budovu mostu, kritérium přímého užívání vázaného jen na jeden pozemek nelze aplikovat a stavba by se stala součástí obou příslušných pozemků.¹¹¹ Byla-li stavba ve smyslu katastrálního zákona zřízená na více pozemcích ve vlastnictví různých vlastníků a nebude-li možné určit pozemek, na němž se nachází stavba převážnou částí z hlediska obestavěného prostoru či z hlediska funkčního (včetně hlediska plnění zásadního a nezastupitelného významu pozemku v případě staveb se specifickým účelem), se taková stavba zapíše do katastru nemovitostí jako součást toho pozemku, o němž to potvrdí vlastníci všech dotčených pozemků, a to prohlášením vlastníků s úředně ověřenými podpisy dle ustanovení § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky.¹¹²

V souvislosti s přechodem k principu superficiální zásady zákonodárce zakotvil pro stavbu či pozemek zatížený věcným právem zvláštní právní režim.

Oddíl přechodných ustanovení týkajících se vztahu mezi pozemkem a stavbou doplňuje tzv. vylučovací ustanovení § 3061 OZ. Zákonodárce zde pravděpodobně jen z opatrnosti výslovně uvedl to, co již vyplývá z předchozích ustanovení, a to že samostatnými objekty práv jsou stavby, jež nejsou součástí pozemku, stejně jako nemovité věci dle ustanovení § 498 odst. 1 věty druhé OZ.

¹⁰⁹ FIALA, Petr, MAYER, Jindřich. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. 2012, op. cit. s. 3-5.

¹¹⁰ *Soukromé právo v otázkách a odpovědích*, Závěrečná publikace ze školení, Vzdělávání úředníků státní správy a samosprávy v oblasti nového soukromého práva doprovodné legislativy. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. Publikováno 2015 [cit. 16. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Soukrome-pravo-v-otazkach-a-odpovedich.pdf>>.

¹¹¹ TĚGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II. *Pravniprostor.cz* [online]. Atlas Consulting, publikováno 14. 1. 2015 [cit. 6. 7. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.prawniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>>.

¹¹² Bod 5.2.5.2. Návodu pro správu katastru nemovitostí. *CUZK.cz* [online]. Český úřad zeměměřičský a katastrální, vydáno 10. 2. 2016 [cit. 5. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>>.

4.4.2 Dočasné stavby

Jak již bylo výše uvedeno, dle občanského zákoníku v souladu se superficiální zásadou, je stavba zásadně součástí toho pozemku, na kterém je zřízena. Toto tvrzení neplatí však pro stavby dočasné. Dočasné stavby neboli *superedifikáty* tvoří jednu z výjimek superficiální zásady. Dočasná stavba netvoří součást pozemku a je samostatnou věcí v právním slova smyslu.

Institut *superedifikátů* nově zavedl občanský zákoník, jeho legální definice však absentuje. Jak už z jejich označení plyne, lze konstatovat, že takové stavby nejsou stavby trvalého charakteru. „*Dočasnost stavby vyplývá např. ze smlouvy, kterou stavebník uzavře s vlastníkem pozemku, z technického provedení stavby, z doby životnosti nebo z doby, po kterou má stavba podle stavebního povolení nebo jiného rozhodnutí stát.*“¹¹³ Příkladem dočasných staveb jsou uváděny sezónní prodejní stánky, stavby podíí či sezení na společenských či kulturních akcích, výstavní nebo slavnostní brány i stavby sociálního zázemí jako pomocné stavby pro účely výstavby atd.¹¹⁴

Jedinou definici *superedifikátu* je možno nalézt ve stavebním zákoně: „*Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.*“¹¹⁵ Užití tohoto tzv. veřejnoprávního hlediska pro posouzení stavby jako dočasné však aplikovat v občanském právu lze jen velmi omezeně, a to s ohledem na již výše uvedené o stavbě v soukromoprávním a veřejnoprávním slova smyslu. Tedy výše uvedené konstatování, že dočasnost stavby vyplývá mimo jiné i ze stavebního povolení či jiného rozhodnutí nelze jednoznačně tvrdit. Z důvodu faktu, že ne každá stavba vyžaduje stavební povolení, lze tvrdit, že i v případě omezení doby trvání stavby stavebním úřadem může být stále tato stavba považována za stavbu trvalou ve smyslu občanského zákoníku.¹¹⁶

V literatuře se menšinově objevují názory, které nevylučují užití veřejnoprávního hlediska pro určení dočasnosti stavby: „*Chápání uvedené věty [že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného dle § 1 odst. 1 OZ] v tom směru, že každý je oprávněn při svém soukromoprávním jednání zcela ignorovat právo veřejné a právo veřejné má naproti tomu zcela ignorovat existenci práv soukromých, by nevedlo k ničemu jinému než k rozkladu právního řádu. (...) Proti ignoranci stavebního práva uživateli nového občanského zákoníku lze ovšem argumentovat i tím, že samotný nový občanský*

¹¹³ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. 2013, op. cit. s. 383.

¹¹⁴ TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. 2014, op. cit. s. 138.

¹¹⁵ Ustanovení § 2 odst. 3 věta druhá stavebního zákona.

¹¹⁶ TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. 2014, op. cit. s. 132.

*zákoník se v oblasti pozemkového práva a právních vztahů k nemovitostem na několika místech stavebních předpisů a tedy veřejného práva výslovně dovolává – viz např. § 1004 odst. 1 ObčZ.*¹¹⁷

Právní nauka uvádí dvě hlediska pro posuzování samotného kritéria dočasnosti stavby. Soukromoprávní subjektivní kritérium stanoví, že rozhodujícím je samotná vůle zhotovitele stavby nehledě na účel či provedení stavby. Z důvodu toho, že vůle stavebníka nemusí být vždy jasně čitelná, o dočasnosti stavby může rozhodovat i další hledisko, a to hledisko soukromoprávní objektivní. Zde je klíčový skutečný účel, konkrétní determinace stavby či obvyklost, a to bez ohledu na vůli stavebníka. Pokud se objektivní a subjektivní kritérium dostane do vzájemného rozporu, dočasnost stavby se posuzuje dle soukromoprávního objektivního kritéria. Pokud tedy stavebník vybuduje jevící se trvalou stavbu v úmyslu jako dočasnou, jeho úmysl brán v potaz bude jen výjimečně.¹¹⁸

Dočasnost stavby ovšem nebrání tomu, aby se z takové stavby stala stavba trvalého charakteru. Opačná situace, kdy by se z trvalé stavby (jako součásti pozemku) stala stavba dočasná, znamená určité prolomení zásady *superficies solo cedit*. Nicméně ale i takovou možnost zákon uvádí jako právně možnou, a to v souvislosti s tím, že dle dřívější právní úpravy katastru nemovitostí se údaje o dočasnosti a trvalosti staveb neevidovaly. Platná právní úprava tohoto veřejného seznamu na změnu v předmětu evidence reaguje ustanovením v části páté Společná, přechodná a závěrečná ustanovení. Ustanovení § 63 odst. 2 katastrálního zákona zakládá vyvratitelnou právní domněnku trvalé stavby jako údaj o budově evidované dle dřívější právní úpravy, pokud není vlastníkem či jiným oprávněným doložen opak. Nutno dodat, že zákonná možnost změny dočasné stavby na trvalou stavbu se týká jen omezeného okruhu staveb, tedy jen staveb dosud v katastru evidovaných. Uvedené ustanovení se stalo základním aplikačním vodítkem pro slučování vlastnictví staveb s pozemky v souladu s ustanovením § 506 odst. 1 OZ.¹¹⁹ *Superedifikáty* se však součástí pozemku nestávají, a proto doložením prohlášení vlastníka stavby obsahující údaje osvědčující dočasnost stavby, zákon umožňuje právně oddělit stavbu od pozemku a tím prolomit superficiální zásadu.¹²⁰

Literatura se názorově liší i v souvislosti s charakteristikou dočasné stavby jako nemovité věci či jako věci movité. Komentář k ustanovení § 506 OZ výslovně uvádí: „Dočasné stavby tedy jsou také stavbami, jenom nejsou součástí pozemku, a jedná se tak

¹¹⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 2014, op. cit. s. 14.

¹¹⁸ TÉGL, Petr, MELZER, Filip. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. 2014, op. cit. s. 132.

¹¹⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 2014, op. cit. s. 186.

¹²⁰ Bod 5.3.1.3. písm. b) Návodu pro správu katastru nemovitostí. Op. cit.

o věci movité (§ 498 odst. 2).¹²¹ V literatuře se hojně objevuje i opačný názor, že dočasná stavba je nemovitou věcí. Je podporovaný argumenty v souvislosti s nepřenositelností staveb z místa na místo či návazností na předchozí právní úpravu.¹²² Uvedenému názoru *superedifikátu* jako nemovité věci nasvědčuje i skutečnost, že pokud stavba ve smyslu katastrálního zákona (budova a vodní dílo) je dočasná, zapisuje se do katastru nemovitostí dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona ve formě údaje u evidovaných budov, že se jedná o dočasnou stavbu. Důvodová zpráva se k této problematice nevyjadřuje. Autorka zastává většinově uznávaný názor, že dočasná stavba je nemovitou věcí, a to z důvodu toho, že dočasná stavba je stavba, o které zákon stanoví, že není součástí pozemku a zároveň ji nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. Tím splňuje předpoklady charakteristiky dočasné stavby jako nemovité věci dle ustanovení § 498 odst. 1 občanského zákoníku. Touto argumentací autorka navazuje na analýzu novelizovaného ustanovení § 498 odst. 1 OZ v kapitole zabývající se nemovitými věcmi dle ustanovení § 498 odst. 1 OZ.

4.4.3 Liniové stavby

Zákonem č. 460/2016 Sb. - první novelou občanského zákoníku - se rozšířil okruh staveb, které nejsou součástí pozemku. Nově, podle ustanovení § 509 OZ, součástí pozemku *ex lege* nejsou liniové stavby, tedy nejen inženýrské sítě, ale i další předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují pod více pozemků. Pojem „liniové stavby“ je obecnější výraz než pojem „inženýrské sítě“. Liniové stavby jsou stavby charakteristické svou výškou či šířkou a zahrnují stavby vodovodů, kanalizace, energetická či jiná vedení a dále i pozemní komunikace jako stavby dopravní infrastruktury.¹²³

Součástí liniových staveb se má za to, že jsou i stavby a technická zařízení, které s nimi provozně souvisí. „*Součástí inženýrské sítě (bez ohledu na to, zda pouze pro účely vymezení inženýrské sítě jako samostatné věci či obecně) potom budou stavby a zařízení sloužící výlučně provozu sítě, tj. dopravě a dodávání vody v případě vodovodu nebo odvádění odpadních nebo srážkových vod v případě kanalizace (např. přečerpávací stanice). Ostatní*

¹²¹ LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. s. 1793.

¹²² TĚGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník 2014, op. cit. s. 138.

¹²³ LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. s. 1802.

stavby, tzn. výrobní elektrické energie, plynárny, čistírny odpadních vod či úpravny vody, součástí inženýrské sítě nejsou, mohou však být jejím příslušenstvím.“¹²⁴

Souhrnně lze uvést, že inženýrské sítě lze považovat za soubor určitých věcí, přičemž jednotlivá část inženýrské sítě může mít povahu movité či nemovité věci. Pokud daná věc je součástí inženýrské sítě, není součástí daného pozemku.

Jak již bylo výše uvedeno, stavby pozemních komunikací se řadí mezi liniové stavby. Fakt, že stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace netvoří součást pozemku, zákonodárce stanovil již ve zvláštním právním předpise. Novelou zákona o pozemních komunikacích vyhlášenou 14. října 2015 byly stavby pozemních komunikací výslovně vymezeny jako samostatné věci, a dle ustanovení § 9 odst. 1 věty čtvrté zákona o pozemních komunikacích: „*Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.*“¹²⁵

Autorka se domnívá, že argumentem podporující tvrzení, že pozemní komunikace tvoří samostatný předmět práv, je fakt, že zákon o pozemních komunikacích určuje vlastníky dálnic, silnic, místních i účelových komunikací.¹²⁶ V odborné literatuře se objevují kritické názory, že je: „*...smyslem a účelem § 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích rozdělit jednotlivé kategorie komunikací mezi jednotlivé skupiny vlastníků a ničeho to nevyovídá o věcně právní povaze pozemních komunikací.*“¹²⁷ Autorka však zastává názor, že v případě, že zákon odliší vlastnictví dálnice, silnice a místní komunikace, určí tak, s ohledem na celkovou koncepci zákona, i právní režim stavby a pozemku. Navíc dle ustanovení § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích zákonodárce počítá s možností existence různých osob vlastníka stavby pozemní komunikace a vlastníka pozemku nacházející se pod stavbou, a to v souvislosti se stanovením jednoho z expropriačních titulů.

„Zavedení výslovné odchylky od úpravy § 506 občanského zákoníku (kterou nicméně občanský zákoník umožňuje) je žádoucí mj. vzhledem k tomu, že zákon o pozemních komunikacích přímo stanoví vlastnictví pozemní komunikace, s výjimkou komunikací účelových. Ke splnutí stavby pozemní komunikace s pozemkem nemůže dojít ani za stávající právní úpravy, a to právě vzhledem ke skutečnosti, že zákon o pozemních komunikacích stanoví konkrétní vlastníky jednotlivých kategorií pozemních komunikací, nicméně aby se

¹²⁴ HORÁČEK, Zdeněk, PAVOUK, Jan. Právní povaha vodovodů a kanalizací jako movitých či nemovitých věcí. *Epravo.cz*. [online]. Publikováno 9. 5. 2017 [cit. 27. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-vodovodu-a-kanalizaci-jako-movitych-ci-nemovitych-veci-105854.html?mail>>.

¹²⁵ Stejně zákonodárce postupoval u staveb drah, kdy v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o drahách stanovil, že tento druh liniových staveb tvoří součást pozemku.

¹²⁶ Ustanovení § 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích.

¹²⁷ SLOVÁČEK, David. Vlastnictví pozemních komunikací zřízených za účinnosti nového občanského zákoníku. *Rekodifikace & praxe*. 2015, č. 2, s. 9.

v budoucnu předešlo možným výkladovým problémům, přistupuje se k výslovnému určení staveb dálnic, silnic a místních komunikací jako samostatných věcí.¹²⁸ Jinak řečeno, stavby dopravní infrastruktury tvoří součást pozemku dle zákona o pozemních komunikacích, a tudíž novelizované znění ustanovení § 509 OZ nebude mít na charakter těchto staveb dopad.¹²⁹

Novela občanského zákoníku se v souvislosti s liniovými stavbami dotkla i předkupního práva mezi vlastníkem liniové stavby a pozemku, na kterém je vystavěna: „*Předkupní právo podle § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., ke stavbě podle § 509 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i předkupní právo, které takto vzniklo k pozemku, na němž je tato stavba zřízena, zaniká dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.*“¹³⁰ Ke dni 28. února 2017 předkupní právo vlastníka pozemku k inženýrským sítím (stejně tak jako odpovídající reciproční předkupní právo vlastníka této liniové stavby k pozemku, na které jsou zřízeny) zaniklo.

4.4.4 Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Podzemní stavba se samostatným účelovým určením tvoří další příklad toho, kdy se stavba nestane součástí pozemku, na kterém je zřízena. Aby se jednalo o samostatnou hmotnou věc nemovitou, a to v souladu s ustanovením § 498 odst. 2 OZ a ustanovením § 506 odst. 2 OZ, musí podzemní stavba mít odlišné účelové určení od pozemku (typickým příkladem podzemní stavby se samostatným účelovým určením je metro).¹³¹

Pro kvalifikaci podzemní stavby jako samostatného předmětu práv musí splňovat tři předpoklady. Za prvé se musí jednat ze soukromoprávního hlediska o stavbu, tedy věc v právním smyslu; tuto podmínku nesplňuje například otvor, jenž by byl vytesaný ve skále pod povrchem země, a to ani kdyby byl přístupný pouze dveřmi. Za druhé daná stavba musí

¹²⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 268/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. *Beck-online.cz*. [online]. 2015 [cit. 1. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge2v6mrwhbpwi6q>>.

¹²⁹ Novela občanského zákoníku přináší od 28. 2. 2017 změny v oblasti nemovitostí. *Bulletin-advokacie.cz*. [online]. Publikováno 15. 2. 2017 [cit. 17. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-prinasi-od-28.-2.-2017-zmeny-v-oblasti-nemovitosti?browser=mobi>>.

¹³⁰ Ustanovení části první čl. II bod 2. zákona č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

¹³¹ Za samostatnou věc může být prohlášena zvláštním zákonem dle ustanovení § 498 odst. 1 OZ.

být podzemní. Zde vyvstává otázka, zda se celá stavba musí nacházet pod povrchem země či zda a jakou částí může zasahovat na povrch země, aby stále byla považována za podzemní. Literatura uvádí, že rozhodným kritériem není rozměr stavby zasahující na povrch, ale zda daná část stavby zasahující na povrch pozemku, omezuje či dokonce vylučuje plnohodnotné využívání pozemku. Tedy v případě klasifikace podzemních garáží, jež na povrch pozemku zasahují odvětrávacími šachtami, je nutné nejdříve zodpovědět otázku, zda (byť by se jednalo o převážnou část podzemní stavby) omezují užitečnost daného pozemku.¹³² Třetím a posledním kritériem je účelové určení podzemní stavby. „*Jinými slovy řečeno účel, jemuž má podzemní stavba sloužit, musí být jiný, než je účelové určení (druh) pozemku. Tak např. pokud podzemní stavbou pod zemědělským pozemkem je sklep, pak pokud slouží jinému účelu než zemědělské výrobě, za což lze považovat např. i jen uskladnění zemědělských výrobků anebo jejich zpracování (např. vinné hrozny), je samostatnou věcí (nemovitou). V opačném případě je součástí pozemku.*“¹³³

Tento druh nemovitých věcí podléhá zápisu do katastru nemovitostí jen za předpokladu, že jde o: „*podzemní stavbu se samostatným účelovým určením, která vyhovuje definici budovy jako nadzemní stavby (z části vystupuje nad terén, přičemž podzemní část stavby nacházející se mimo obvod stavby zobrazovaný v katastrální mapě je z hlediska obestavěného prostoru převážnou částí stavby).*“¹³⁴ Při dispozici s podzemní stavbou se samostatným účelovým určením neevidovanou v katastru nemovitostí se tak neuplatní intabulační princip, nýbrž převod vlastnického práva bude dokonán již účinností samotné smlouvy.¹³⁵

Pokud daná stavba nespĺňuje veškerá kritéria podzemní stavby se samostatným účelovým určením (a tedy samostatné nemovité věci), bude podléhat stejnému právnímu režimu součástí pozemku jako by šlo o nadzemní stavbu. Stane se tak součástí pozemku a danou skutečnost nevylučuje ani fakt, že podzemní stavba zasahuje i pod jiný pozemek.¹³⁶ Občanský zákoník či důvodová zpráva však neuvádí specifikaci, kterého pozemku se jako součást stane, bude-li podzemní stavba zasahovat pod více pozemků. Autorka se domnívá, že za předpokladu, že půjde určit pozemek, pod kterým se nachází převážná část podzemní stavby, se podzemní stavba stane jeho součástí. Tomu nasvědčuje i následující: „*Pokud*

¹³² MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek 3, § 419-654 a související společná a přechodná ustanovení.* Praha: Leges, 2013, s. 270.

¹³³ PEKÁREK, Milan. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. Op. cit.

¹³⁴ Bod 4.3.2.1. písm.e) Návodu pro správu katastru nemovitostí. Op. cit.

¹³⁵ TĚGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. Op. cit.

¹³⁶ Ustanovení § 506 odst. 2 OZ.

*taková stavba zasahuje i pod jiný (vedlejší) pozemek, je součástí pozemku hlavního.*¹³⁷ Autorka se dále domnívá, že pokud nepůjde určit převážnou část podzemní stavby, kritérium určení pozemku, součástí kterého se podzemní stavba stane, může být účel či hospodářská vazba podzemní stavby k pozemku. Dle autorky půjde tedy o obdobná kritéria určení jako v případě nadzemní stavby vystavěné na více pozemcích.

Na závěr je nutné zmínit, že institut podzemních staveb se v přechodných ustanoveních občanského zákoníku objevuje i ve spojení s předkupním právem vlastníka pozemku k podzemní stavbě vyskytující se na daném pozemku za situace, že podzemní stavba tvoří příslušenství nadzemní stavby.¹³⁸

4.4.5 Stroje nebo jiné upevněné zařízení spojené s nemovitou věcí

Občanský zákoník, jehož páteřním principem je smluvní svoboda neboli autonomie vůle, poskytuje možnosti, aby hmotný předmět, který by splňoval veškeré podmínky součásti věci, zůstal samostatnou věcí. Umožňuje oddělit vlastnictví stroje či jiného zařízení upevněného k nemovité věci, která je zároveň evidována v katastru nemovitostí, a to na základě zápisu výhrady do katastru nemovitostí, že stroj či jiné zařízení není ve vlastnictví vlastníka nemovitosti.

*„Možnost sjednat výhradu se týká jen věcí zapisovaných do veřejného seznamu. Nelze tedy sjednat výhradu, že motor, který někdo namontuje do cizí sekačky, není součástí věci (sekačky), neboť není vlastnictvím jejího vlastníka. V případě takové montáže se motor součástí sekačky prostě bez dalšího stane, protože sekačka se v katastru nemovitostí ani jiném veřejném seznamu neeviduje.*¹³⁹

Fundamentální podmínka možnosti provedení zápisu této výhrady je, že stroj a nemovitou věc, v níž je stroj upevněn, vlastní odlišné osoby.¹⁴⁰ Návrh na zápis výhrady dle ustanovení § 508 odst. 1 OZ do veřejného seznamu podává vlastník stroje či jiného zařízení za současného souhlasu vlastníka předmětné nemovité věci. Na základě provedení tohoto zápisu se stroj či jiné zařízení stává samostatnou věcí movitou.

¹³⁷ LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. s. 1762.

¹³⁸ Ustanovení § 3056 odst. 1 OZ.

¹³⁹ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. 2014, op. cit. s. 1201.

¹⁴⁰ Pokud je stroj i daná nemovitá věc ve vlastnictví též osoby, stává se stroj příslušenstvím hlavní věci dle ustanovení § 512 OZ.

Dle výše uvedeného by bylo možné dojít k závěru, že pokud takovýto zápis nebyl proveden, je stroj či jiné upevněné zařízení součástí věci, a to dle obecného ustanovení občanského zákoníku o součásti věci. Takovéto tvrzení neguje Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikace nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti následovně: „*Ustanovení § 508 NOZ neupravuje kritéria součástí věci, pouze umožňuje oddělení vlastnictví věci, které jsou dle § 505 NOZ součástí nemovité věci. V případě, kdy byl stroj za právního stavu účinného do 31. 12. 2013 samostatnou věcí, NOZ na tom nic nemění. Pokud se však jedná o stroj pevně upevněný k nemovité věci, který nebyl ani do 31. 12. 2013 právně samostatnou věcí, jedná se o součást nemovité věci; pouze na tyto případy se může vztahovat výhrada vlastnictví dle § 508 NOZ.*“¹⁴¹

Jinými slovy, ustanovení o možnosti oddělit vlastnictví stroje či jiného zařízení od nemovité věci, na níž je upevněn, lze užít pouze za předpokladu, že stroj je součástí předmětné věci: je s ní fyzicky konstrukčně spojen a zároveň k ní funkčně náleží. V opačném případě, kdy se stroj nestává součástí věci dle ustanovení § 505 OZ, je stroj samotným předmětem práv i bez vznesené výhrady. Výhradu oddělení vlastnictví je možné zapsat i ke stroji, u kterého není zřejmé, zda součástí věci je či nikoliv, a to pro účely zvýšení právní jistoty vlastníků.¹⁴²

Zakotvením této možnosti výjimky superficiální zásady zákonodárce sledoval pravděpodobně ryze praktické důvody. Jen stěží lze zastávat názor, že vlastník stroje opatřil a umístil stroj s úmyslem zvýšit hodnotu nemovité věci ve vlastnictví jiného, jejíž se stane stroj součástí. Často ani vlastník nemovité věci či jiné osoby nemají na tomto právním splynutí zájem, a to především pokud je například stroj zatížen věcným právem. Pořídí-li si provozovatel výrobního zařízení stroj od leasingové společnosti či mu banka na pořízení stroje poskytne úvěr zajištěný zástavním právem ke stroji,¹⁴³ zákon dává možnost jak zabránit právnímu spojení věci. Tím poskytuje dostatečnou právní ochranu třetím osobám (včetně leasingových společností), které stále zůstávají vlastníky stroje bez ohledu na konstrukční či funkční spojení stroje s nemovitou věcí.¹⁴⁴ Z důvodu faktu, že je zajištěna publicita výhrady

¹⁴¹ Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014 - k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 3. [cit. 12. 8. 2017]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf>.

¹⁴² Tamtéž.

¹⁴³ Zástavní právo pouze k součásti věci navíc ani zřídit nelze.

¹⁴⁴ NOVOTNÁ, Monika, KAAS ZAHOŘOVÁ, Eva. Stroj jako součást nemovité věci. *Epravo.cz* [online]. Publikováno 2. 3. 2015 [cit. 25. 8. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/stroj-jako-soucast-nemovite-veci-97010.html>>.

zveřejněním ve veřejném seznamu, pak ani uvalení exekuce na vlastníka nemovité věci, v níž je stroj upevněn, nemůže zapříčinit zahrnutí předmětného stroje do majetkové podstaty.¹⁴⁵

Katastrální úřad zapíše výhradu, že stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti ve formě poznámky k nemovitosti, a to dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. p) katastrálního zákona. Zápis je konstitučního charakteru a tudíž se stroj stává samostatnou věcí až provedením zápisu do katastru nemovitostí. Jakmile se ale prokáže, že vlastník stroje je zároveň i vlastníkem dané nemovité věci, katastr nemovitostí provede výmaz poznámky o odděleném vlastnictví věci.¹⁴⁶

4.4.6 Nemovité věci dle ustanovení § 498 odst. 1 věty druhé OZ

Samostatná nemovitost je věc, o které zákon stanoví, že není součástí pozemku a zároveň ji nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. Tyto nemovité věci, dle ustanovení § 498 odst. 1 věty druhé OZ, tvoří další výjimku, kdy se superficiální zásada neuplatní.

Nutno zmínit fakt, že právě toto ustanovení občanského zákoníku bylo dotčeno jeho novelou s účinností k 28. únoru 2017. Před novelizací předmětné ustanovení hovořilo o zvláštním právním předpisu, který měl stanovit, že věc není součástí pozemku. V souvislosti s termínem „jiný právní předpis“ se naskýkala otázka, zda něco mění skutečnost, že právní předpis jiný než právě občanský zákoník prohlásí, že věc není součástí pozemku, než kdyby dané stanovil přímo občanský zákoník. Sporně se tak vykládalo ustanovení § 506 odst. 1 OZ, kde zákonodárce uvádí, že dočasná stavba není součástí pozemku. Dočasná stavba je stavba, kterou nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty a zároveň je stanoveno, že není součástí pozemku. Jako jeden z argumentů podporující tvrzení, že dočasná stavba je věc movitá, bylo užití ustanovení § 498 odst. 1 věty druhé OZ ve znění před novelizací, a to právě z důvodu, že shledání o samostatnosti je uvedeno v samotném občanském zákoníku. Na druhé straně panovaly názory o opaku, že by se na dočasnou stavbu mělo hledět jako na věc nemovitou, a to z důvodu toho, že: *„...nemůže být rozhodujícím argumentem to, kde v právním řádu je výjimka ze zásady upravena – v občanském zákoníku či v jiném předpisu.*

¹⁴⁵ TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. Op. cit.

¹⁴⁶ LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. s. 1799.

*Nejde přece o hledisko lokace úpravy, nýbrž o shodnou funkci pravidla a výjimek z něho pro všechny typově shodné případy.*¹⁴⁷

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti taktéž poukazuje na problematiku odkazu na zvláštní právní předpisy (zákon) v ustanovení § 498 odst. 1 věty druhé OZ. Právní řád České Republiky obsahuje právní předpisy výslovně neurčující, že věc není součástí pozemku (přestože to byl úmysl zákonodárce), a proto je nutné vždy zohlednit účel a smysl daného ustanovení. Dané ustanovení občanského zákoníku dopadá: „...*pouze na ty případy, kdy je smyslem a účelem zvláštního právního předpisu vyloučit určitou věc z režimu součástí pozemku s cílem zasáhnout do věcněprávních vztahů k této věci, nikoli pouze s cílem určení subjektu zvláštních práv a povinností (např. povinnost udržovat ji v určitém stavu). Jestliže zvláštní zákon upravuje vztahy k určitému objektu (předmětu), pak tato skutečnost z něj nečiní samostatnou věc v soukromoprávním smyslu, tj. ustanovení tohoto zvláštního zákona nemá účinky uvedené v § 498 a k oddělení vlastnictví nedochází.*“¹⁴⁸

Příkladem výše myšleného je ustanovení § 14 odst. 2 vodního zákona, stanovující výjimku z nutnosti povolení k určeným činnostem svědčící pro vlastníka vodního díla. Jinými slovy zvláštní právní předpis zde stanoví určitá práva a povinnosti pouze konkrétnímu vlastníkovi, aniž by skutečný účel zákonodárce bylo stanovit vodní dílo samostatným předmětem práv. Navíc dle Ústavního soudu: „...*stavbu rybníka (ve smyslu předpisů veřejného práva) nelze oddělit od pozemku, který tvoří jeho dno a břehy; rybník (jak je chápán občanským právem) nemůže být tedy věcí samostatnou z hlediska práva soukromého, s nímž by mohlo být samostatně – oddělením od pozemků tvořících rybníční těleso – nakládáno.*“¹⁴⁹ Z usnesení Ústavního soudu plyne, že některá vodní díla nelze považovat za stavby, tedy ani za samostatný předmět práv a ustanovení § 498 odst. 1 OZ aplikovat nelze.¹⁵⁰

Je vhodné uvést i opačný případ, kdy na základě ustanovení § 498 odst. 1 věty druhé OZ je možné považovat věc za samostatnou nemovitost. Činí tak zákon o elektronických

¹⁴⁷ TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. Op. cit.

¹⁴⁸ Výkladové stanovisko č. 13 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014 - ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 1, *Obcanskyzakonik.justice.cz*. [online] [cit. 2017-08-12]. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-13.pdf>>.

¹⁴⁹ Usnesení Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 95/05, ze dne 16. 6. 2005.

¹⁵⁰ Výkladové stanovisko č. 13 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014 - ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 1, *Obcanskyzakonik.justice.cz*. [online] [cit. 2017-08-12]. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-13.pdf>>.

komunikacích v ustanovení § 104 odst. 10, jenž zní: „*Sít' elektronických komunikací (včetně stožárů, nadzemního i podzemního komunikačního vedení a jejich opěrných a vytyčovacíh bodů) není součástí pozemku ve smyslu jiného právního předpisu a je ve smyslu jiného právního předpisu považována za inženýrskou síť.*“

O sítích elektronických komunikací zákon o elektronických komunikacích stanoví, že netvoří součást pozemku. Toto tvrzení odpovídá předpokladu občanského zákoníku, že o dané věci zákon stanoví, že není součástí věci. Dále v případě, že půjde o věc, jež nelze bez porušení své podstaty přenést z místa na jiné místo (vysoký do země ukotvený stožár komunikačního vedení bude jen těžko představitelné přesunout jen o pár metrů jinam), budou kumulativně splněny všechny předpoklady považovat síť elektronických komunikací za nemovitou věc.¹⁵¹ Nutno dodat, že veškeré podmínky pro označení elektronických sítí jako nemovitých věcí je nezbytné zkoumat v každém případě zvlášť.

4.4.7 Stavby vyhovující právu stavby

Právo stavby je nemovitá věc a patří mezi další příklady prolomení zásady *superficies solo cedit*. Toto věcné právo je upraveno v ustanovení § 1240 OZ a násl. a představuje oprávnění osoby odlišné od vlastníka pozemku neboli stavebníka mít na povrchu pozemku nebo pod pozemkem stavbu. Právo stavby v sobě obsahuje možnost stavebníka stavbu nově zřídit či se již existující stavby jen ujmout.¹⁵²

Institut práva stavby není v českém právním prostředí novým institutem, přestože ho OZ 1964 neupravoval. Jak již bylo zmíněno v rámci kapitoly o historii superficiální zásady, právo zřídit na cizím pozemku stavbu znalo již římské právo pod pojmem *superficies*. Hlavní důvody znovuzakotvení tohoto právního fenoménu lze spatřovat především v ekonomických motivech: stavebník získá možnost výstavby bez investice do koupě pozemku. Z důvodu faktu, že právo stavby může být zřízeno rovněž za úplatu,¹⁵³ z pohledu vlastníka pozemku tvoří tzv. stavební plat jeho pravidelný příjem.

¹⁵¹ KINDL, Milan. 2015, op. cit. s. 117.

¹⁵² „*Tak lze zřídit stavební právo vztahené i k budově, která potřebuje rekonstrukci nebo modernizaci, do nichž vlastník pozemku není schopen nebo ochoten investovat; může však jít i o budovu v dobrém stavu, pro kterou vlastník nemá využití, kterou nechce pronajmout či propachtovat, nebo se prostě jen nechce zatěžovat její správou.*“ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, č. 10, s. 273-278.

¹⁵³ Ustanovení § 1247 OZ.

Z hlediska superficiální zásady je klíčové, že daná stavba vyhovující právu stavby není součástí pozemku, na kterém či pod kterým je zřízena, nestává se ani samostatným předmětem práv, nýbrž je součástí práva stavby, zároveň ale podléhá ustanovením občanského zákoníku o nemovitých věcech. Zákonodárce v ustanovení § 1250 OZ dispozitivně stanovil, že stavebník vůči stavbě vyhovující právu stavby má stejná práva jako by byl jejím vlastníkem a vůči zatíženému pozemku je ve stejném právním postavení jako poživatel. Se stavbou vyhovující právu stavby může stavebník nakládat a disponovat pouze skrze dispozici s tímto věcným právem, které může být převedeno, zatíženo i děděno. Proto na samotné trvání práva stavby nemá zánik stavby žádný vliv.

Na rozdíl od římského práva platná právní úprava toto absolutní majetkové právo pojímá jako právo dočasné: maximální doba oprávnění stavebníka mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku je 99 let, v případě vydržení práva stavby se tato doba zkracuje na 40 let. Nezbytně to ale neznamená, že by na základě práva stavby stavebník mohl zřídit jen dočasnou stavbu. V případě že stavba přetrvává na zatíženém pozemku i po zániku práva stavby, stává se součástí dříve zatíženého pozemku. Jinak řečeno zánikem práva stavby končí výjimka ze superficiální zásady a stavba se stává součástí dříve zatíženého pozemku. Uplynutím doby, na kterou je právo stavby zřízeno vzniká dle ustanovení § 1255 OZ povinnost vlastníka stavebního pozemku poskytnout za stavbu náhradu. Tato náhrada, jež občanský zákoník dispozitivně stanovuje ve výši jedné poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby, představuje náhradu stavebníka za jeho ztrátu, kdy se stavba stala součástí pozemku. Z pohledu vlastníka pozemku bude takovéto skončení práva stavby znamenat zhodnocení jeho vlastnictví (pozemku) stavbou.¹⁵⁴

Po celou dobu trvání tohoto majetkového práva občanský zákoník stanovuje předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby a stejně tak i naopak předkupní právo stavebníka k zatíženému pozemku (předkupní právo je tedy koncipováno jako vzájemné předkupní právo). Nutno dodat, že předkupní právo na základě dohody smluvních stran a následným zápisem do katastru nemovitostí je možné zrušit.

¹⁵⁴ ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 37-43.

4.4.8 Jednotky

Jednotka je výslovně označena za samostatnou nemovitou věc dle ustanovení § 1159 věty druhé OZ. Tvoří jediný vlastnický objekt, jehož součástí je byt jako prostorově oddělená část domu a dále podíl na společných částech nemovité věci.

„Byt (nebytový prostor nebo soubor bytů a nebytových prostorů) a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (domu a zastavěnému pozemku) tvoří neoddělitelné součásti jednoho celku, jednoho vlastnického objektu s vlastností nemovité věci.“¹⁵⁵ Vlastník jednotky v rámci dispozice s ní má stejná práva a povinnosti jako při převodu, držbě, užívání či jiné dispozici s jednotkou jako s jakoukoliv jinou nemovitou věcí.

Přestože tento právní pojem právo dříve používalo, předchozí právní úprava jednotku chápala v užším slova smyslu, než ji pojímá občanský zákoník (spolu s tím, že samostatné nemovitosti byly jen pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.)¹⁵⁶ Jednotku již netvoří jen byt či nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona vlastnictví bytů,¹⁵⁷ ale i podíl na nemovité věci. Jinak řečeno dříve samostatný objekt práv tvořil spoluvlastnický podíl na společné části domu a dále spoluvlastnický podíl na pozemku a jednotka samotná. Na základě neoddělitelného propojení jednotek s jejich součástmi občanský zákoník tak minimalizoval problematiku oddělených subjektivních práv a povinností a zároveň rozdělení domu *„na dílčí vlastnické objekty rovněž umožňuje zájemcům o investice koupit jednotlivé byty nebo nebytové prostory a dále je pronajímat.“¹⁵⁸*

Odlíšné pojetí společných částí související s jednotou, kdy občanský zákoník nyní hovoří jen o společných částech na nemovité věci a nikoli na domě, vyplývá z aplikace superficiální zásady. Dům¹⁵⁹ zpravidla samostatnou nemovitou věcí nebude, a proto společnou částí nemovité věci bude pozemek, na němž byl dům zřízen.¹⁶⁰ Zákonodárce však: *„...počítá s existencí domu, který není součástí pozemku. Nejde jen o případy vyskytující se ke dni účinnosti nového zákoníku jako důsledek stavu, kdy byla superficiální zásada v našem*

¹⁵⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Op. cit.

¹⁵⁶ Ustanovení §119 odst. 2 OZ 1964. Dle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se však právní vztahy k jednotkám řídily ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů týkající se nemovitostí, pokud nebyl stanoven opak.

¹⁵⁷ Ustanovení §2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů.

¹⁵⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Op. cit.

¹⁵⁹ Pojem „dům“ občanský zákoník sice využívá, jeho definice však absentuje. Literatura vychází z koncepce, že charakteristiku dříve užívaného pojmu „budova“ lze v zásadě aplikovat pro právní pojem dům. Viz SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 2013, op. cit. s. 673.

¹⁶⁰ Ustanovení § 1160 odst. 2 OZ. Společné části nemovité věci jsou dále předmětem nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ze dne 30. října 2013.

právu odmítnuta. Tyto případy řeší přechodná ustanovení. Jde také zvláště o případy vzniku jednotek v domě, k němuž má vlastník právo stavby; může však jít i o jiné věcné právo.“

Nehledě na to, že zákon o vlastnictví bytů byl derogován občanským zákoníkem, zákonodárce stanovil, že pokud nabyvatel nabyl vlastnické právo alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i po dni nabytí účinnosti občanského zákoníku vlastnické právo k dalším jednotkám v daném domě podle zákona o vlastnictví bytů. Tímto ustanovením byla vyloučena možnost existence jednotek odlišných vlastností v jednom domě.

Jednotka, jako samostatná nemovitá věc představující výjimku ze superficiální zásady, je předmětem evidence katastru nemovitostí. Z důvodu existence jednotek dvojího druhu (jednotky vymezené dle občanského zákoníku a jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů), lze v souvislosti s jejich evidencí hovořit o určitém dualismu.¹⁶¹ Dualismus jednotek ve spojení se superficiální zásadou se promítne jednak do údajů evidovaných v katastru nemovitostí o jednotkách a dále nepochybně do přesného vymezení předmětu převodu v souvislosti s převody vlastnického práva. Katastr nemovitostí rozlišuje typ jednotky skrze dané kódy; dále eviduje „údaje o nemovitosti, ve které je jednotka vymezena (pozemek, budova, nebo právo stavby), včetně údajů o budově, která je součástí této nemovitosti“,¹⁶² stejně jako velikost spoluvlastnického podílu (ve tvaru zlomku) vlastníka jednotky na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví u jednotky vymezené podle občanského zákoníku či v případě jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, popřípadě na pozemku s domem funkčně souvisejícím, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě.¹⁶³

S jednotkou nepochybně souvisí tzv. bytové spoluvlastnictví, jakožto právní úprava speciální formy spoluvlastnictví. „Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.“¹⁶⁴ Z důvodu toho, že jde o spoluvlastnictví bytu, souboru bytů, nebytových prostor či celých podlaží budovy, nazývá se tento nově koncipovaný druh spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví reálné či spoluvlastnictví reálné části nemovité věci.¹⁶⁵ Bytové spoluvlastnictví může vzniknout pouze v nemovité věci, jejíž součástí je dům alespoň se dvěma byty. Z pohledu superficiální zásady je možné bytové spoluvlastnictví

¹⁶¹ Ustanovení § 3 odst. 1 písm. d) a e) katastrálního zákona.

¹⁶² Čl. 4.5 písm. c) Návođu pro správu katastru nemovitostí. Op. cit.

¹⁶³ Čl. 4.5 písm. f) Návođu pro správu katastru nemovitostí. Op. cit.

¹⁶⁴ Ustanovení § 1158 odst. 1 věta první OZ.

¹⁶⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář, Svazek I.* 2013, op. cit. s. 673.

charakterizovat jako spoluvlastnictví pozemku (potažmo práva stavby),¹⁶⁶ jehož součástí je dům, v němž jsou vymezeny alespoň dva byty (nebytové prostory, soubory bytů či nebytových prostorů). Nutno podotknout, že tento právní institut, v rámci něhož je vlastnické právo dáno do spojení s reálnou částí domu, představuje další případ prolomení superficiální zásady. I přesto však není dále o tématu této kapitoly blíže pojednáno, a to z důvodu nesouvislosti problematiky bytového spoluvlastnictví a jednotky s tématem této práce.

5 VLIV SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY NA VYBRANÉ POZEMKOVĚ PRÁVNÍ VZTAHY

Rekodifikace soukromého práva a s ní spojené znovuoobnovení notoricky známé superficiální zásady logicky s sebou přineslo rozsáhlé dopady na právní vztahy pozemkového práva. Pro přehlednost jsou vybrané dopady superficiální zásady na pozemkově právní vztahy rozděleny do dvou kategorií. První část obsahuje vybrané pozemkově právní vztahy soukromého práva a druhá část zahrnuje vybrané pozemkově právní vztahy veřejného práva. Pro následnou analýzu byly autorkou vybrány ty pozemkově právní vztahy, jež na základě zásadnosti dopadu aplikace superficiální zásady na danou problematiku v rámci pozemkového práva, byly dle autorky nejvíce klíčové.

5.1 Pozemkově právní vztahy soukromého práva

5.1.1 Převod vlastnického práva a jeho předmět

Zásadně se změna pojetí právního vztahu stavby a pozemku dotkne právního jednání vztahující se k nemovité věci. Pro účely této práce bude pozornost zaměřena na smluvní (derivativní čili odvozené) nabývání vlastnického práva nemovitých věcí s důrazem na vymezení jeho předmětu.

Smlouva nebo-li dvou či vícestranné právní jednání, jejíž účelem je vznik závazku, je považována za základní titul převodů nemovitých věcí, z čehož nejčtenější právní důvod převodu vlastnického práva je považována kupní smlouva. Nemovité věci lze převádět dále na

¹⁶⁶ „Přestože se návrh přidržuje zásady *superficies solo cedit*, není vyloučeno, že dům nebude součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby.“ Viz Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Op. cit.

základě darovací smlouvy, směnné smlouvy či například dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Z hlediska formy právního jednání vztahující se k nemovitým věcem převažuje forma písemná či forma veřejné listiny. Jak již bylo uvedeno, nemovité věci evidované ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) jsou převáděny dvoufázově na základě registračního principu. Účinky nabytí vlastnického práva k nim *ex lege* nastávají zápisem do takového seznamu.¹⁶⁷ Naopak pokud se jedná o nemovité věci, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, účinky převodu vlastnického práva nastávají účinností samotné smlouvy,¹⁶⁸ a to v souladu s konsenzuálním principem převodu.

Dostatečně určený předmět převodu je jednou z podstatných náležitostí smlouvy. V rámci převodu staveb a pozemků v souvislosti se superficiální zásadou může nastat několik různých režimů popsaných níže.

Pokud se jedná o stavbu, která byla vystavěna před účinností platného občanského zákoníku a stala se v souladu s ním součástí pozemku, na němž je postavena, bude se převod vlastnického práva vztahovat pouze k pozemku. Předmětem převodu eventuálního právního jednání bude pozemek, jehož součástí je daná stavba. Důsledek superficiální zásady a právního splynutí vlastnictví pozemku a stavby je, že takovouto stavbu již není možné převést samostatně. Rovněž stejný právní režim platí pro stavby, které byly postaveny po 1. lednu 2014 a automaticky tvoří součást pozemku.

Stavba je samostatný předmět převodu pouze za předpokladu, že se nestala součástí pozemku. Takovou nemovitou věc lze převádět samostatně. Nutno doplnit, že před zamýšleným převodem je nutné splnit podmínky věcného či zákonného předkupního práva dle ustanovení § 3056 OZ.

Ani se stavbou, pozemkem či jednotkou nacházející se v režimu práva stavby, není možné samostatně disponovat. Takovéto nemovité věci vyhovující právu stavby je možné převést pouze na základě převodu samotného práva stavby.

Zda stavba tvoří součást pozemku nacházející se pod ní, je patrné z katastru nemovitostí, respektive z daného listu vlastnictví. Údaj, že stavba je vedena jako samostatná věc, je zapsán v části B listu vlastnictví. V případě, že stavba není samostatnou věcí, vedou se o ní údaje také v části B listu vlastnictví, ale v podobě jiných popisných informací pozemku, jehož jsou součástí.¹⁶⁹

¹⁶⁷ Ustanovení § 1105 OZ.

¹⁶⁸ Ustanovení § 1099 OZ.

¹⁶⁹ Údaje týkající se takovéto stavby se zapisují do katastru nemovitostí záznamem, a to na základě ohlášení vlastníka. Geometrický plán a případně doklad o užívání stavby tvoří jeho přílohu.

Občanský zákoník výslovně upravuje případy, kdy jde o převod pozemku se stavbou, jenž nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí (podobně pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti). Nabyvatel tak nemá právní jistotu, zda se současně s pozemkem převádí i daná stavba jako jeho součást. Pokud nabyvatel při nabývání vlastnického práva je v dobré víře, že stavba je součástí pozemku (ale stavba ve skutečnosti součástí pozemku není), okamžikem převodu přestane být stavba *ex lege* samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena, a to dle ustanovení § 3058 odst. 2 OZ. Zároveň je stanoveno oprávnění původního vlastníka stavby žádat po převodci pozemku náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku jeho vlastnického práva. Tím sice zákonodárce dostatečně poskytl ochranu nabyvateli, ale právní ochrana původního vlastníka stavby je minimalizována pouze na nárok na náhradu za převod jeho vlastnictví bez jeho přičinění.¹⁷⁰

V případě převodu jednotky je esenciální uvést stanovené údaje o pozemku, budově či práva stavby, v rámci nichž je jednotka vymezena. V závislosti na tom, zda se jedná o jednotku vymezenou dle bytového zákona či občanského zákoníku, je dále nutné uvést velikost spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech nemovité věci či spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, a to ve tvaru zlomku.¹⁷¹

Souhrnně řečeno, vliv superficiální zásady na převody vlastnického práva k nemovitém věcem se nejvýrazněji projeví na samotném předmětu převodu. Přesné a úplné vymezení převáděné nemovité věci způsobem vyžadovaným zákonem v kupní či jiné smlouvě je zásadní pro bezproblémové provedení vkladu.

„Nejčastější neodstranitelným nedostatkem, pro který nelze vklad povolit patří nesprávné označení nemovitostí v listině. Nemovitosti musí být ve vkladové listině označeny podle § 8 katastrálního zákona a jakékoliv jiné označení (např. prostřednictvím poštovní adresy) je nedostatečné. Častou závadou je rozpor mezi vkladovou listinou a návrhem, kdy údaje uvedené v návrhu na vklad nekorespondují s údaji uvedenými ve vkladové listině. Katastrální úřad je vázán návrhem, a pokud se návrh s listinou rozchází, nelze návrhu vyhovět (např. při převodu bytové jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů je v návrhu uveden vedle bytové jednotky i podíl na pozemku, který k bytové jednotce patří, avšak ve smlouvě podíl na pozemku uveden není). V případě bytového spoluvlastnictví u

¹⁷⁰ FIALA, Petr, MAYER, Jindřich. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. 2012, op. cit. s. 3-5.

¹⁷¹ Bod 4.5 Návodu pro správu katastru nemovitostí. Op. cit.

*jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů bývá opomíjen podíl na funkčně souvisejících pozemcích, který k jednotce patří.*¹⁷²

Z dosavadní pracovní praxe autorky této práce lze potvrdit, že právě nesprávné vymezení nemovité věci způsobuje nejčastější důvod katastru nemovitostí pro zamítnutí návrhu na vklad. Zastaralé smluvní vzory využívané laickou veřejností pro účely převodu a tím způsobené špatné označení nemovité věci, které se převod či jiný zápis práv týká, neznamenají pro smluvní strany ušetřené finanční prostředky za právní služby, ale naopak zvýšené náklady ve formě opakovaného správního poplatku za další návrh na vklad do katastru nemovitostí.

5.1.2 Právní zajištění výstavby

Jedním z finančních zdrojů na úhradu nákladů nových staveb jsou hypoteční úvěry poskytované bankovními institucemi. Aby banka jako zástavní věřitel měla jistotu plnění dluhu řádně a včas, je v její prospěch zřízeno zástavní právo jako prvek zajištění. Z důvodu faktu, že nemovitá věc je způsobilým předmětem zástavy hypotečního úvěru, ovlivňuje superficiální zásada i tuto oblast právních vztahů.

*V případě, že stavebník má v úmyslu stavět na vlastním pozemku, „...je pro banku poskytující úvěr na výstavbu dostatečnou zárukou zastavení pozemek, na kterém má být stavba postavena. Hodnota samotného pozemku totiž dokáže pokrýt svoji případnou prodejní cenou náklady dlužníka vynaložené na přípravné práce. Po zahájení stavebních prací dochází postupně k budování stavby, která plynule přirůstá k pozemku. Plynule zvyšuje hodnotu pozemku, a tím i hodnotu nemovité zástavy, zajišťující poskytovaný úvěr. Banka poskytuje úvěr postupně s postupující stavbou, a tím má jistotu, že rostoucí hodnota nemovité zástavy neustále kryje rostoucí výši poskytovaného úvěru.*¹⁷³

Proces čerpání hypotečního úvěru, kdy vlastník stavebního pozemku zatíženého zástavním právem věřitele, uskutečňuje výstavbu hrazenou z cizích zdrojů, je dvojfázový. V první fázi je stavebník oprávněn čerpat hypoteční úvěr pouze do výše hodnoty stavebního pozemku, následně na základě protokolu o stavu stavby bude moci stavebník dále čerpat

¹⁷² ŠUSTROVÁ, Daniela. Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. Publikováno 11. 12. 2015 [cit. 6. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>>.

¹⁷³ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2010, op. cit. s. 98.

finanční zdroje v závislosti na hodnotě stavby v protokolu uvedené. Vlivem toho, že stavba přirůstá k pozemku, se zástavní právo věřitele se vztahuje jak na pozemek, tak i na jeho vznikající součásti.¹⁷⁴

Právní prostředí za účinnosti OZ 1964 bylo z pohledu financování výstavby zcela odlišné. Z důvodu toho, že OZ 1964 nedovoloval zřídit zástavní právo k neexistující věci (stavbě),¹⁷⁵ stavebník mohl poskytnout věřiteli jako jistotu pouze stavební pozemek. Výstavbou se naopak cena pozemku snižovala, protože stavba byla považována za samostatnou věc v právním smyslu v souladu se zásadou *superficies solo non cedit* a zástavní právo tedy stavbu nezatěžovalo.

Jisté řešení v rámci čerpání hypotečních úvěrů přinesla novela zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění k 1. červenci 1996. Předmětem evidence katastru nemovitostí se staly rovněž rozestavěné budovy¹⁷⁶ a tím pádem se i nedokončená stavba mohla stát plnohodnotnou zástavou. Z důvodu toho, že ale stavba musela dosáhnout určitého stupně výstavby (ze stavby muselo být minimálně patrné stavebně technické a funkční uspořádání jejího prvního nadzemního podlaží¹⁷⁷), ani toto řešení nebylo zcela vyhovující. Do doby, než se stavba dostala alespoň do fáze rozestavěnosti, nebylo takovou stavbu možné zatížit zástavním právem.

Podle platného a účinného práva a v souladu se superficiální zásadou platí, že výstavbou roste hodnota pozemku a tudíž i hodnota zástavy. To však platí za podmínky, že stavebník provádí výstavbu na vlastním pozemku. Složitější situace nastává v případě, že stavebník má v úmyslu vystavět stavbu na pozemku ve vlastnictví jiného. Z důvodu faktu, že od 1. ledna 2014 katastrální zákon v účinném znění rozestavěnou stavbu do veřejného seznamu opět nedovoluje zapsat,¹⁷⁸ bude stavebník pravděpodobně volit možnost výstavby na cizím pozemku z titulu institutu práva stavby. Jak již bylo uvedeno, právo stavby je nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí a tudíž stavebník má možnost čerpat finanční zdroje zástavou samotného práva stavby. Otázkou zůstává, nakolik budou bankovní instituce

¹⁷⁴ Výstavba. In: *Huc.cz* [online]. [cit. 24. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.huc.cz/vystavba/>>.

¹⁷⁵ Ustanovení § 153 OZ 1964.

¹⁷⁶ Ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění k 1. červenci 1996.

¹⁷⁷ Ustanovení § 27 písm. j) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění k 1. červenci 1996.

¹⁷⁸ „Do katastru může být zapsána budova (jako samostatná nebo jako součást pozemku či práva stavby) pouze při zápisu rozestavěných jednotek v ní vymezených podle § 1163 obč. zák., pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.“ Viz poznámka pod čarou č. 32 ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. Stavby v katastru nemovitostí. *Bulletin-advokacie.cz*. [online]. Publikováno 23. 6. 2016 [cit. 24. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/stavby-v-katastru-nemovitosti?browser=mobi>>.

otevřeny tomuto způsobu zajištění, ať už z hlediska časové omezenosti institutu práva stavby, složitosti výpočtu tržní hodnoty práva stavby či pouhé jeho neznalosti.¹⁷⁹

5.1.3 Zákonné předkupní právo

Po rekonstrukci občanské právo výrazně zúžilo pojetí zákonného předkupního práva. „*Odrazem toho je minimalizace zákonného předkupního práva v poměrech podílového spoluvlastnictví (§ 1124 a 1125 ObčZ) se zavedením spíše výjimečných případů, kdy zákonná úprava považuje existenci ex lege vznikajícího předkupního za nezbytnou.*“¹⁸⁰

Jedním z případů, kdy zákonodárce považoval za nutné zákonné předkupní právo upravit, je zákonné předkupní právo obsažené v přechodných ustanoveních občanského zákoníku. Z dikce ustanovení § 3056 odst. 1 OZ vyplývá, že do doby, než nastane právní spojení stavby a pozemku (pokud takové právní splynutí vůbec nastane), zákon zakládá časově neomezené zákonné předkupní právo vlastníka stavby k pozemku (případně k dané části pozemku, pokud je pozemek funkčně rozdělitelný a zároveň rozdělení nesníží jeho užívání a požívání). Toto předkupní právo je koncipováno jako reciproční, a proto z předkupního práva je oprávněn také vlastník pozemku ke stavbě vystavěné na jeho pozemku. Dle předmětného ustanovení odst. 2 se takovéto předkupní právo vlastníka pozemku vztahuje i na podzemní stavby na pozemku, které jsou příslušenstvím nadzemní stavby. Nutno dodat, že toto zákonné předkupní právo vlastníka pozemku či stavby nelze vyloučit ani omezit.

Zakotvení výše uvedeného předkupního práva plně navazuje na superficiální zásadu a cílí k jejímu naplnění v případech, kdy k právnímu splynutí stavby a pozemku nelze dosáhnout již účinností občanského zákoníku.

Zákonné předkupní právo se uplatní pro převody vlastnického práva, jež probíhají od účinnosti občanského zákoníku, tedy po 1. lednu 2014.¹⁸¹ Judikatura zdůraznila, že i na tento druh předkupního práva se plně vztahují ustanovení občanského zákoníku o smluvním předkupním právu a platí tedy, že: „*Zákonné předkupní právo nemůže být soudy aplikováno mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku za situace, kdy pouze nedošlo k dohodě*

¹⁷⁹ PODŠKUBKA, Tomáš. Právo stavby a jeho hodnota. *Epravo.cz*. [online]. Publikováno 7. 10. 2015 [cit. 24. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-a-jeho-hodnota-99217.html>>.

¹⁸⁰ KRÁLÍK, Michal. Aplikovatelnost předkupního práva podle § 3056 Obč na převody uskutečněné před 1. 1. 2014. *Soudní rozhledy*. 2016, č. 6, s. 197.

¹⁸¹ Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2252/2015, ze dne 8. 7. 2015.

o uzavření kupní smlouvy mezi těmito stranami (např. z důvodu neshody o kupní ceně), přičemž vlastník pozemku neuzavřel kupní smlouvu s třetí osobou (koupěčtivým).“¹⁸²

Při existenci zákonného předkupního práva může dojít ke konfliktu předkupních práv, a to v souvislosti s již existujícím předkupním právem vzniklým ještě před účinností občanského zákoníku. Občanský zákoník, bez ohledu na vůli vlastníka (stavby či pozemku), mu ve smyslu ustanovení § 2140 odst. 1 OZ před zamýšleným prodejem nemovité věci třetí osobě (koupěčtivému) stanovil povinnost ji nejdříve nabídnout ke koupi předkupníkovi. Přednost předkupních práv bude určovat jejich právní povaha: jestli bylo sjednáno jako právo obligační či jako právo věcné ve smyslu ustanovení § 2144 odst. 1 OZ. V prvním případě bude zákonné předkupní právo jako právo věcné mít silnější povahu než předkupní právo sjednané jako závazkové a uplatní se tedy přednostně. V druhém případě dochází ke konkurenci dvou věcných práv. Zde je možné analogicky aplikovat ustanovení § 982 odst. 1 OZ, dle kterého pořadí takovýchto věcných práv určuje doba podání návrhu na zápis práva do katastru nemovitostí. I přes to, že zákonné předkupní právo vlastníka pozemku či stavby se do veřejného seznamu nezapisuje,¹⁸³ lze usuzovat, že jejich pořadí určuje doba jeho vzniku.¹⁸⁴

V praxi reálná a zároveň judikaturou ani odbornou literaturou zatím dostatečně neřešená, je problematika ustanovení § 3056 odst. 1 OZ v kontextu převodu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci, nikoli celé stavby či pozemku. *Stricto sensu* občanský zákoník v ustanovení týkající předkupního práva vlastníka stavby (pozemku) hovoří o převodu celé stavby (pozemku), nikoliv jen spoluvlastnického podílu na ní.¹⁸⁵ Autorka souhlasí s odbornou literaturou řadící zákonné předkupní právo mezi dispoziční omezení spoluvlastníka, a proto je toho názoru, že zákonné předkupní právo by mělo být i zde vyčerpáno.¹⁸⁶

V případě aplikace předkupního práva dle ustanovení § 3056 odst. 1 OZ i na převody spoluvlastnických podílů je opět nasnadě otázka pořadí zákonných předkupních práv. Zde se

¹⁸² Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3407/2015, ze dne 27. 10. 2015.

¹⁸³ Do katastru nemovitostí se předkupní právo nezapisuje i v jiných případech (zákonné předkupní právo v případě podílového spoluvlastnictví nemovitosti podle ustanovení § 3062 OZ, ustanovení § 1124 OZ, dále například v případě předkupního práva vznikajícího na základě ustanovení o právu stavby podle ustanovení § 1254 OZ). Více BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 2014, op. cit. s. 41.

¹⁸⁴ KRAFT, Martin. NOZ v praxi: Konflikt odkupních práv k nemovitým věcem. *Bulletin-advokacie.cz*. [online]. Publikováno 30. 5. 2014 [cit. 25. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-konflikt-predkupnich-prav-k-nemovitym-vecem?browser=mobi>>.

¹⁸⁵ KRÁLÍK, Michal. Podílové spoluvlastnictví: přechodná ustanovení a judikatura Nejvyššího soudu. *Bulletin advokacie*. 2017, č. 4, s. 28-33.

¹⁸⁶ Například: PORKERT, Jiří. Dispoziční omezení spoluvlastnického práva a ochrana spoluvlastníka věci nemovité po zúžení rozsahu zákonného předkupního práva. *Bulletin advokacie*. 2016, č. 3, s. 25-29.

konkrétně jedná o zákonné předkupní právo vzniklé ze spoluvlastnického vztahu¹⁸⁷ a dále zákonné předkupní právo superficiální zásady dle ustanovení § 3056 odst. 1 OZ. Jiný rozměr do této problematiky přinesla novela občanského zákona účinná od 1. ledna 2018, jež opětovně zavádí zákonné předkupní právo spoluvlastníků.¹⁸⁸ Autorka se při posuzování pořadí zákonných předkupních práv přiklání ke kritériu jejich době vzniku, nicméně právní prameny tuto problematiku zatím neřeší. Nezbyvá tedy nic jiného než čekat, jakým způsobem se k této otázce postaví soudní praxe či zda a jakým způsobem bude aplikovat tezi, že pořadí věcných práv určuje doba jeho vzniku.¹⁸⁹

Členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy se zabývali problematikou vztahu předkupního práva dle ustanovení § 3056 odst. 1 OZ a bytových jednotek vymezených dle občanského zákoníku. Stanoviskem bylo konstatováno, že zmíněné zákonné předkupní právo se k bytovým jednotkám nevztahuje.¹⁹⁰ Tento názor byl odůvodněn následovně: „*Snahou zavedení superficiální zásady do NOZ bylo, aby předmětem občanskoprávních vztahů byl jen pozemek, jehož součástí je stavba. Ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ ale hovoří jen o stavbě a bytová jednotka per se stavbou není. Bytová jednotka vymezená podle NOZ je nemovitou věcí sui generis. Vlastník jednotky není (spolu)vlastníkem (celé) stavby, přičemž jednotka v sobě zahrnuje dva prvky – podíl na společných částech stavby (bytového domu) a bytu, proto se z důvodu obsahové odlišnosti se § 3056 NOZ nepoužije (neboť předkupní právo svědčí jen vlastníkovi stavby, resp. spoluvlastníkovi s podílem na celé stavbě).*“¹⁹¹

Závěrem této kapitoly je nutné dodat, že předkupní právo se nevztahuje pouze k vlastnictví stavby či pozemku jak bylo nastíněno výše, ale i k podzemní stavbě¹⁹² či institutu práva stavby.¹⁹³

¹⁸⁷ Ustanovení § 1124 OZ a ustanovení § 3062 OZ.

¹⁸⁸ Ustanovení § 1124 OZ bude k 1. lednu 2018 znít následovně: „*Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.*“ Výjimku ze zákonného předkupního práva budou představovat převody na osoby blízké.

¹⁸⁹ KRÁLÍK, Michal, Podílové spoluvlastnictví: přechodná ustanovení a judikatura Nejvyššího soudu. 2017, op. cit. s. 28-33.

¹⁹⁰ Podobně viz. KORBEL, František. Aktuality. *Soudní rozhledy*. 2014, č. 3, s. 81.

¹⁹¹ Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 19. [cit. 24. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_19.pdf>.

¹⁹² Ustanovení § 3056 odst. 1 OZ.

¹⁹³ Ustanovení § 1254 odst. 1 OZ.

5.1.4 Stavba na cizím pozemku

I přesto, že se občanský zákoník vrátil k uplatňování římskoprávní zásady *superficies solo cedit* (s ohledem na řadu výjimek), nelze tvrdit, že problematika tzv. neoprávněných staveb byla eliminována či by naopak byla vyloučena možnost zřídit oprávněnou stavbu na cizím pozemku, aniž by se stala součástí daného pozemku.

O oprávněnou stavbu provedenou na cizím pozemku se jedná v případě, že stavebníkovi svědčí soukromoprávní titul stavět na cizím pozemku. „*Oprávnění stavět je soukromoprávním oprávněním, které je součástí vlastnického práva k pozemku. Pouze vlastník pozemku je oprávněn užívat pozemek ke všem účelům, k nimž lze půdu využít, a tedy i zřizování staveb. Oprávnění stavět může však mít i jiná osoba než vlastník pozemku, a to buď na základě oprávnění plynoucího z obligační smlouvy, nebo na základě věcného práva k věci cizí, zejména práva stavby. Oprávnění stavět tak v současné době vzniká zásadně na základě dohody s vlastníkem, byť teoreticky nelze vyloučit vznik oprávnění stavět na cizím pozemku např. na základě vyvlastňovacího řízení, tedy na základě rozhodnutí (např. na účelem zřízení příjezdu k pozemku srov. § 170 odst. 2 StavZ).*“¹⁹⁴

Pokud občanskoprávní titul k výstavbě absentuje, hovoří se jako o neoprávněné stavbě. Tento případ je nutné odlišit od situace, kdy stavebník provedl stavbu bez veřejnoprávního oprávnění stavět: „*Byla-li stavba postavena bez stavebního povolení, jde o tzv. "černou" stavbu, která je sankcionována předpisy stavebního práva.*“¹⁹⁵

Prvotně, z řady věcně právních titulů, na základě kterých je možno oprávněně stavět na cizím pozemku, je nutné uvést institut práva stavby (*superficies*), o kterém bylo již pojednáno v samostatné kapitole této práce. Ačkoli občanský zákoník koncipuje právo stavby jako zcela specifický nástroj pro umístění stavby na cizím pozemku, není vyloučeno, s ohledem na základní zásadu autonomie vůle smluvních stran, využití jiného právního titulu k výstavbě a upravení si práv a povinností dle uvážení. Stavebník může ke svému záměru oprávněně stavět na cizím pozemku využít jiného věcného práva k věci cizí – stavebník a vlastník pozemku mohou mezi sebou zřídit věcné břemeno. Občanský zákoník rozděluje věcná břemena na služebnosti (ustanovení § 1257 OZ), na základě kterých vlastník věci musí ve prospěch jiného něco strpět či se něčeho zdržet, a reálná břemena (ustanovení § 1303 OZ), na základě kterých vlastník věci musí jinému něco dát či vůči jinému konat. Občanský zákoník služebnosti dále rozděluje na osobní a pozemkové, přičemž poskytnutý výčet

¹⁹⁴ FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 146.

¹⁹⁵ Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 325/2000, ze dne 24. 10. 2000.

služebností, které lze zřídit, je demonstrativní. Při dodržení zákonných předpokladů je možné si smluvně sjednat další zákonně nepojmenovanou služebnost, případně si strany mohou sjednat odlišné smluvní podmínky z důvodu dispozitivnosti ustanovení.

Rozdílnost důsledků využití jednotlivých druhů věcných práv k věci cizí lze spatřovat v několika aspektech. Právo stavby jako samostatná nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí: „...poskytuje investorovi značnou výhodu, když mu umožňuje s ním jakýmkoliv způsobem nakládat. Například v situaci, kdy se investor rozhodne původně zamýšlenou stavbu nerealizovat, může právo stavby jednoduše převést na jiného investora. Právo stavby může také sloužit jako např. zástava bankovního úvěru pro účely realizace stavebního projektu.“¹⁹⁶

Oba tyto instituty lze chápat jako relativně trvalé zatížení pozemku. Relativnost délky trvání lze usuzovat ze zákonné limitace trvání práva stavby, jež je možno zřídit maximálně na dobu 99 let; věcná břemena nejsou časově nijak omezená. Proto volba právního titulu s ohledem na jeho časové trvání bude záležet na okolnostech a povaze stavby. Konečně oba tyto věcně právní tituly vznikají zápisem do katastru nemovitostí, což s ohledem na princip publicity svědčí ve prospěch oprávněného.¹⁹⁷ Patrně z důvodu, že zákonodárce právo stavby koncipoval „...jako speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka...“,¹⁹⁸ jeho zákonná úprava je podrobnější a detailnější než právní úprava věcných břemen. Pokud se stavebník rozhodne stavět na cizím pozemku na základě věcného břemena, budou si smluvní strany muset vzájemná práva a povinnosti ošetřit důsledněji.

Druhým způsobem vzniku soukromoprávního titulu stavět na cizím pozemku je využití obligačně právního titulu. I přesto, že pravděpodobně nejčastější obligací uzavíranou mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku je nájemní smlouva, je možné zřídit stavbu na cizím pozemku na základě pachtovní smlouvy, výpůjčky či výprosy, či jiné nepojmenované (inominátní) smlouvy. Zásadní rozdíl oproti věcně právním titulům je, že oprávnění stavět na cizím pozemku z titulu obligace nevzniká zápisem do katastru nemovitostí. Jeho vznik je sice poměrně administrativně jednodušší bez vynaložených správních poplatků, ale poskytnutá ochrana oprávněného je snižena. Nutno dodat, že dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. q), r) katastrálního zákona je pacht či nájem možné do katastru nemovitostí zapsat.

Z hlediska pozemkově právních vztahů je rovněž důležité, komu svědčí vlastnické právo ke stavbě v návaznosti na užití jednotlivých právních titulů pro umístění stavby na cizí

¹⁹⁶ SLABÝ, Tomáš. Věcněprávní perspektiva stavby na cizím pozemku. *Epravo.cz*. [online]. Publikováno 1. 4. 2015 [cit. 7. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/vecnepravni-perspektiva-stavby-na-cizim-pozemku-97441.html>>.

¹⁹⁷ TĚGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II. Op. cit.

¹⁹⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Op. cit.

pozemek. Jak již bylo uvedeno, stavba vyhovující právu stavby netvoří samostatnou věc, nýbrž je součástí samotného práva stavby, a proto komu svědčí právo stavby, ten je zároveň vlastníkem stavby jako jeho součástí. Zánikem práva stavby se však stavba stává součástí pozemku. Naopak při umístění stavby na základě věcného břemene či na základě obligace, se stavba stává v souladu se superficiální zásadou zpravidla součástí pozemku. Nutno podotknout, že nehledě na právní titul občanskoprávního oprávnění, se dle superficiální zásady dočasné stavby nestávají součástí pozemku. Tudíž charakter dočasnosti (s ohledem na již popsané podmínky dočasnosti stavby) poskytuje možnost přicházející, „...v úvahu, jak postavit stavbu na cizím pozemku se zachováním vlastnického práva zřizovatele stavby nezávislého na právu vlastníka pozemku.“¹⁹⁹

Pokud stavebník zřídil stavbu neoprávněně, stane se stavba zásadně předmětem vlastnického práva vlastníka pozemku. Za účinnosti OZ 1964 zůstávala neoprávněná stavba ve vlastnictví stavebníka a vlastník pozemku byl oprávněn se u soudu domáhat jejího odstranění. Režim neoprávněné stavby v platném občanském zákoníku je zásadně jiný. Stavba vystavěná na cizím pozemku připadá totiž vlastníkovu pozemku, a to bez dalšího dle ustanovení § 1084 odst. 1 OZ. Ze zmíněného ustanovení explicitně neplyne, že aby stavba připadla vlastníkovu pozemku, musí být vystavěna bez právního důvodu, stejně jako zde nehraje roli stavebníkova *mala fide* (dobrá či zlá víra stavebníka má vliv pouze na výši náhrady nákladů v rámci vypořádání stavby stojící na cizím pozemku).²⁰⁰

V odborné literatuře se však objevují neshody ve vymezení staveb, kterých se výše uvedené ustanovení § 1084 odst. 1 OZ týká. Existují názory, že vlastníkovu pozemku připadnou pouze jen některé druhy staveb: „*Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku (§ 1084 odst. 1 ObčZ), a to jako jeho součást. Půjde patrně jen o ty stavby, které jsou nemovitostmi a o kterých neplatí výjimky ze superficiální zásady; jinak řečeno, jde o stavby, které se stávají součástí pozemku ze zákona. Je-li stavba věcí movitou, je ve vlastnictví stavebníka, stejně jako stavba nemovitá, o které zákon stanoví, že není součástí pozemku. Takové stavby nelze vypořádat podle § 1084 a násl. ObčZ, neboť tato ustanovení se hodí jen na stavby, které jsou součástí pozemku; vlastníkem staveb, které součástí nejsou, je stavebník, proti kterému má vlastník pozemku žalobu na vyklizení (§ 1040 a násl. ObčZ).*“²⁰¹

¹⁹⁹ ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 37-43.

²⁰⁰ Stavebníkova dobrá či zlá víra závisí na výši účelně vynaložených nákladů, kterou mu je vlastník pozemku povinen nahradit, pokud stavba připadne vlastníkovu pozemku dle ustanovení § 1084 odst. 2 OZ. V případě přestavky je však dobrá víra zřizovatele stavby rozhodující.

²⁰¹ SPÁČIL, Jiří. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. *Soudní rozhledy*. 2017, č. 7-8, s. 218-225.

Komentář k ustanovení § 1084 OZ ovšem tvrdí, že: „...*pravidlo uvedené v tomto ustanovení platí jak pro stavby trvalé (pro něž ex lege platí superficiální zásada dle § 506 odst. 1), tak i pro stavby dočasné (ve vztahu k nim je citovaná zásada vyloučena).*“²⁰²

Autorka této práce zastává názor, že stavba zřízená na cizím pozemku neoprávněně, by se měla stát vlastnictvím vlastníka pozemku, a to nehledě na fakt, zda pro ni platí právní podmínky ustanovení § 506 odst. 1 OZ či ne. Autorka jako argumentaci uvádí, že dobrá víra stavebníka je presumována (viz ustanovení § 7 OZ) i v případě neoprávněných staveb a vlastníka pozemku bude muset stavebníkovi jeho *mala fide* zpochybnit. Vzhledem k tomu, že vlastnické právo k pozemku je zapsáno do katastru nemovitostí a nikoho tak neznalost tohoto zápisu neomlouvá,²⁰³ dokázání zlé víry stavebníka nebude obtížné. Neoprávněné zřízení stavby na cizím pozemku představuje velmi závažný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku. Dle autorky je však nutné poukázat na legislativní zkratku „stavba“, kterou zákonodárce zavedl v ustanovení § 506 odst. 1 OZ pro stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. Legislativní zkratku užitou v právním předpise pro pojem, který se v něm vícekrát opakuje, je nutné „...*v dalším textu téhož právního předpisu důsledně používat.*“²⁰⁴ Při důsledném užití legislativní zkratky „stavba“ by se tak ustanovení § 1084 odst. 1 OZ na dočasné stavby nevztahovalo.

Superficiální zásada ovlivňuje dále i osud staveb, jež byly vystavěny na cizím pozemku oprávněně, ale jejichž oprávnění následně zaniklo. Výše nastíněná otázka jakých druhů staveb se ustanovení § 1084 odst. 1 OZ týká, přesahuje i do této problematiky. Jestliže je stavba součástí pozemku, tak po zániku občanskoprávního titulu stavět na cizím pozemku se zásadně stavba stává vlastnictvím vlastníka pozemku. Pokud by ovšem ustanovení § 1084 odst. 1 OZ platilo jen na stavby, které dle ustanovení § 506 odst. 1 OZ tvoří součást pozemku, tak dočasné stavby, jež představují jednu z výjimek superficiální zásady, by se po zániku práva na cizím pozemku mít stavbu vlastnictvím vlastníka pozemku nestaly. „*Jsou-li stavbami dočasnými takové stavby, které byly od 1. 1. 2014 oprávněně zřízeny na cizím pozemku na základě časově omezeného práva mít na cizím pozemku stavbu, resp. na základě práva, které mohlo být vypovězeno, a nestávají se součástí pozemku, ale patří stavebníkovi,*

²⁰² SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, Svazek I.* 2013, op. cit. s. 303.

²⁰³ Ustanovení § 980 odst. 1 OZ.

²⁰⁴ Ustanovení čl. 44 odst. 3 Legislativních pravidel vlády, schválená usnesením vlády č. 188/1998, ve znění pozdějších předpisů.

pak stavebník je po zániku práva mít stavbu na cizím pozemku, povinen ji odstranit; vlastník pozemku má proti němu vlastnickou žalobu na odstranění stavby. ²⁰⁵

Vše výše uvedené se týká staveb, které byly vystavěny po 1. lednu 2014, tedy po účinnosti občanského zákoníku. Režim staveb, zřízených v době účinnosti OZ 1964, stejně tak jako problematika staveb zřízených na cizím pozemku v tomto období na základě oprávnění, které následně zaniklo, překračuje účel této práce, a proto tato problematika zde není zahrnuta.

Superficiální zásada zasáhla do koncepce institutů umožňujících stavebníkovi vystavět stavbu na pozemku ve vlastnictví jiného, aniž by se stavba stala součástí pozemku a tím i vlastnictvím cizí osoby. Zároveň zákonodárce zakotvení této zásady ale nepředěšl problematice existence neoprávněných staveb, pouze aplikoval obsah této zásady i na stavby postrádající právní titul své výstavby na cizím pozemku. Rovněž tato zásada ovlivnila vlastnictví oprávněných staveb, jejichž oprávnění následně zaniklo.

5.2 Pozemkově právní vztahy veřejného práva

5.2.1 Katastr nemovitostí

Jeden z dalších důsledků rekodifikace soukromého práva je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), jenž byl publikován ve Sbírce zákonů dne 23. srpna 2013 a účinnosti nabyt stejným dnem jako občanský zákoník. Veřejný seznam nemovitostí – katastr nemovitostí – byl tak přizpůsoben nové právní úpravě nemovitých věcí v souvislosti se superficiální zásadou a dalšími změnami představovanými občanským zákoníkem.

Stavba představuje jednu skupinu nemovitých věcí evidovanou v katastru nemovitostí. Tento veřejný seznam stavbou rozumí jak budovy, tak i vodní díla. Podle katastrálního zákona je budova chápána jako „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“²⁰⁶ Proto podzemní stavby, jak již bylo uvedeno v kapitole o podzemních stavbách, nepodléhají zápisu do tohoto veřejného seznamu. Dle ustanovení § 3 katastrálního zákona evidenci podléhají jen ty budovy, jímž bylo přiděleno číslo popisné či evidenční a zároveň nejsou součástí pozemku či práva stavby. Pokud budově nebylo číslo popisné ani

²⁰⁵ SPÁČIL, Jiří. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. 2017, op. cit. s. 218-225.

²⁰⁶ Ustanovení § 2 písm. l) katastrálního zákona.

evidenční přiděleno a nejsou ani součástí pozemku či práva stavby, evidují se v katastru nemovitostí v případě, že jsou hlavní stavbou na pozemku; drobné stavby se neevidují. Vodní díla představují stavby evidované v katastru nemovitostí, o nichž to stanoví jiný právní předpis: „*Přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem, se evidují v katastru nemovitostí.*“²⁰⁷

V případech, kdy zákon nebránil právnímu spojení stavby a pozemku v souladu se superficiální zásadou, došlo k takovému spojení v pozemkové evidenci k 1. lednu 2014. Katastr nemovitostí dále toto právní spojení provádí postupně, a to vždy automaticky k okamžiku, kdy jsou k tomu naplněny zákonné předpoklady. Samostatně se stavba v katastru nemovitostí eviduje jen v následujících případech:

- Jedná se o stavbu, jež vznikla před účinností občanského zákoníku, ale součástí pozemku se nestala. Důvodů (pramenící především z přechodných ustanovení občanského zákoníku) proč k takovému právnímu spojení nedošlo, může být několik. Prvotním důvodem je, že stavbu a pozemek vlastní různé osoby či je vlastní v odlišném vlastnickém režimu. Právnímu spojení může dále bránit zástavní či předkupní právo (jež má účinky věcného práva) váznoucí pouze na stavbě či na pozemku; podobně tomu je, pokud stejnou věc zatěžuje odlišné věcné právo. Stavba bude v katastru nemovitostí evidována jako samostatná stavba, pokud k pozemku, jehož by měla být součástí, se vede řízení z titulu uplatnění nároku dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi) či zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, popřípadě pokud bylo v rámci restitučního řízení rozhodnuto o vydání pozemku či stavby. Pokud je stavba vystavěna na více pozemcích a pozemek, na němž stojí převážná část stavby, spadá pod některou výjimku výše zmíněnou v tomto odstavci, bude i tato stavba evidována v katastru nemovitostí.
- Jedná se o stavbu, jež také vznikla před účinností občanského zákoníku, ale stojí na cizím pozemku, a to z titulu smlouvy či věcného práva stavebníka (v obou případech právní titul musel vzniknout před účinností občanského zákoníku).
- Jedná se o dočasnou stavbu.

²⁰⁷ Ustanovení § 20 odst. 1 věta první vodního zákona. Tyto nemovitosti jsou evidovány v katastru nemovitostí v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona.

- Jedná se o stavbu, jež je součástí liniové stavby či jiného předmětu, který ze své povahy pravidelně zasahuje více pozemků (taktéž platí pro stavbu vodního díla).
- Jedná se o podzemní stavbu, u které lze určit samostatné účelové určení a zároveň vyhovuje definici budovy jako nadzemní stavby.²⁰⁸

Katastr nemovitostí eviduje samozřejmě i stavby, které nesplňují zákonné předpoklady k tomu, aby mohly být evidovány jako samostatné. Je-li budova součástí pozemku či práva stavby a zároveň je hlavní stavbou na pozemku (podobně platí i pro vodní díla), je tato stavba evidována u daného pozemku či práva stavby.²⁰⁹

Jestliže zapisovaná stavba splňuje předpoklady pro to, aby byla evidována samostatně či jako údaj, že tvoří součást pozemku, její zápis do katastru nemovitostí má vliv na změnu druhu příslušného pozemku. *„Při zápisu stavby do katastru se druh pozemku u pozemku, na kterém stojí stavba, s výjimkou pozemku pod stavbami na lesním pozemku, zemědělském pozemku (skleník) nebo budovy na vodní ploše, změní i bez ohlášení vlastníka na zastavěnou plochu a nádvoří.“*²¹⁰

V katastru nemovitostí lze dále nalézt údaje o rozestavěné budově, jež není součástí pozemku. Z důvodu faktu, že rozestavěné budovy podléhaly evidenci do konce roku 2013, se v katastru nemovitostí budou objevovat do doby, než bude požádáno o zápis změny z rozestavěné budovy na budovu dokončenou dle příslušných podkladů. Nově od 1. ledna 2014 nedokončenou budovu katastr nemovitostí nezapíše, eviduje se jen typ budovy „stavba s rozestavěnými jednotkami“, a to v souvislosti se vznikem jednotky výstavbou.²¹¹

„Vedle pozemků v podobě parcel a budov[staveb], které nejsou součástí pozemku, se v katastru evidují jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, k jejichž vymezení došlo do 31. prosince 2013 a jednotky vymezené podle NOZ, které byly vymezeny po 1. lednu 2014. Dualita jednotek je nezbytná zejména s ohledem na nové pojetí jednotky jako nemovité věci, neboť NOZ jednotku pojímá mnohem širěji, kdy součást jednotky tvoří byt a podíl na společných částech nemovité věci. S novou právní úpravou se do katastrální evidence navrací i právo stavby, které je věcným právem k cizí nemovité věci a v katastru se bude evidovat jako samostatná nemovitá věc. Ze zápisu na listu vlastnictví bude patrné jednak, zda stavba, která

²⁰⁸ Bod 4.3.2.1. a bod 4.3.2.2 Návodu pro správu katastru nemovitostí. Op. cit.

²⁰⁹ Ustanovení § 10 odst. 1 písm. h) a ustanovení § 12 písm. e) katastrální vyhlášky.

²¹⁰ Bod 5.2.2.4 Návodu pro správu katastru nemovitostí. Op. cit.

²¹¹ Viz ustanovení § 1163 OZ.

je součástí toho práva, na povrchu či pod povrchem, již stojí nebo bude zřízena teprve v budoucnu, tak i doba dočasnosti, na kterou bylo právo stavby zřízeno.“²¹²

Nově koncipovaná definice nemovité věci, nové druhy věcných práv k nemovitým věcem, zakotvení zásady materiální publicity a dobré víry do občanského zákoníku, další novoty a rozsáhlé změny v oblasti soukromého práva si nutně vyžádaly jejich zakomponování a adaptaci katastrálních předpisů. Na základě uplatnění superficiální zásady, podle které je stavba součástí pozemku, byl nově definován i předmět evidence veřejného seznamu nemovitých věcí. Z veškerých důvodů výše nastíněných bylo: „*naprosto nezbytné, aby katastrální zákon nabyl účinnosti ve stejný den jako nový občanský zákoník, jinak by došlo k právnímu rozvratu v celé oblasti týkající se nemovitostí.*“²¹³

5.2.2 Vyvlastňování pozemků a staveb

Vyvlastnění neboli *expropriace* lze obecně definovat jako určitý mocenský zásah ze strany státní moci do vlastnického či jiného majetkového práva, a to takovým způsobem, že následkem tohoto zásahu je odnětí či omezení daného práva. „*Zpravidla se totiž vyvlastněním sleduje vytvoření právních předpokladů pro využití věci k určitému účelu jinou osobou než stávajícím vlastníkem nebo spolu s ním, pokud toho nelze dosáhnout dohodou.*“²¹⁴

Z důvodu toho, že vyvlastnění je prostředkem *ultima ratio*, platí pro něj striktní podmínky dané právní úpravou. Ustanovení čl. 11 odst. 4 LZPS stanovuje ústavní podmínky, za jakých k nucenému omezení vlastnického práva či vyvlastnění může dojít. K takovým zásahům lze přikročit pouze při existenci veřejného zájmu, na základě zákona a za náhradu. Za opětovný odkaz na zmíněná ústavní pravidla lze chápat ustanovení § 1037 OZ a násl. označovaná též jako soukromoprávní úprava vyvlastnění. Právní specifikace procesu odnětí či omezení a následného přechodu vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě upravuje zákon o vyvlastnění, též označovaný jako tzv. obecný vyvlastňovací předpis. Specifické účely vyvlastnění či jinou dílčí vyvlastňovací

²¹² ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastr nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva. In: *Správní právo. Ročník XLVII*. Ministerstvo vnitra, 2014, s. 360 a násl.

²¹³ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. *Beck-online.cz* [online]. 2013 [cit. 10. 10.2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6mrvgzpwi6q>>.

²¹⁴ DROBNÍK, Jaroslav. 2010, op. cit. s. 84.

problematiku upravuje stavební zákon, vodní zákon, horní zákon, zákon o pozemních komunikacích, zákon o památkové péči, zákon o zajišťování obrany České republiky aj.

Z hlediska pozemkového práva a superficiální zásady je nutné zkoumat předmět vyvlastnění a to především z důvodu toho, že hlavním účelem procesu vyvlastnění je získání pozemků a práv k nim.²¹⁵

„Předmětem vyvlastnění je určité právo k věci, a to buď vlastnické, nebo právo odpovídající věcnému břemeni. Vzhledem k tomu, že předmětem těchto práv je určitá věc, používá se někdy zkratka, že předmětem vyvlastnění je věc samotná. (...) Institut vyvlastnění však nachází své uplatnění zejména při získávání pozemků (resp. práv k nim), které nelze vyrobit či nahradit jinou věcí.“

Předmětem vyvlastnění dle zákona o vyvlastnění (jak je již z názvu zákona patrné) je vlastnické právo či právo odpovídající věcnému břemeni, a to k pozemkům či ke stavbám. O pozemku v právním slova smyslu platí vše uvedené ve čtvrté kapitole této práce. *„K pojmu stavba je třeba uvést, že je třeba jej v souvislosti s vyvlastněním vnímat jako jakoukoliv věc movitou či nemovitou, která má charakter stavby předpokládaný stavebním zákonem.“*²¹⁶ S ohledem na změnu právního režimu staveb jako samostatného předmětu práv v souvislosti se superficiální zásadou bude vyvlastňování staveb spojené převážně s nutností vyvlastnění pozemku, na němž se stavba nachází. Vyvlastnění samostatné stavby s ohledem na cíle a účel tohoto procesu pravděpodobně nebude běžné.²¹⁷

Pro názorný příklad, jakým zákonodárce pracuje s předmětem vyvlastnění v návaznosti na občanskoprávní úpravu pozemku a stavby, je další výklad této kapitoly zaměřen na zákon o státní památkové péči.

Dle zákona o státní památkové péči je právním titulem (neboli *expropriačním titulem*) vyvlastnění skutečnost, že vlastník nemovité kulturní památky trvale zanedbává své povinnosti či nemovitou kulturní památku užívá v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem.²¹⁸ Předmětem vyvlastnění dle zákona o státní památkové péči je tedy nemovitá kulturní památka, kterou zákon označuje pozemek, taktéž však i stavbu (taktéž soubor staveb), jež není samostatnou věcí. Ze zákona o státní památkové péči tedy vyplývá možnost (nekorespondující se superficiální zásadou) vyvlastnění stavby, aniž by byl zároveň vyvlastněn pozemek, na němž se stavba nachází.

²¹⁵ DROBNÍK, Jaroslav. 2010, op. cit. s. 86.

²¹⁶ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 2015, op. cit. s. 189.

²¹⁷ FRANKOVÁ, Martina a kol. 2014, op. cit. s. 117.

²¹⁸ Ustanovení § 15 odst. 3 zákona o státní památkové péči.

Od roku 2011 se Ministerstvo kultury věnovalo přípravě zákona o ochraně památkového fondu, jež v rámci ustanovení věnující se vyvlastnění, reaguje na nové pojetí nemovité věci v souvislosti s rekodifikací soukromého práva.²¹⁹ Vládní návrh zákona o ochraně památkového fondu²²⁰ chápal vyvlastnění kulturní památky taktéž jako prostředek státního zásahu za účelem zachování hodnoty stavby nebo pozemku jako kulturní památky, a to v případě selhání jiných nápravných mechanismů.²²¹ Dle ustanovení § 68 odst. 2 vládního návrhu zákona o ochraně památkového fondu: „*Je-li kulturní památkou pouze stavba, která není samostatnou věcí, lze současně vyvlastnit pozemek nebo jeho část, který je nezbytný pro naplnění účelu podle odstavce 1.*“ Z uvedeného vyplývá, že pokud zákon označil za kulturní památku jen stavbu, jež není samostatným předmětem práv, pak lze takovou stavbu vyvlastnit současně s pozemkem (případně s jeho částí), na němž se stavba nachází. Koncepce uvedeného ustanovení o vyvlastnění stavby, jež by nebyla samostatnou věcí, dle vládního návrhu zákona o ochraně památkového fondu je tudíž v souladu se superficiální zásadou. „*Zákon o ochraně památkového fondu musí respektovat úpravu nového občanského zákoníku, a proto nesmí nově rozdělovat vlastnictví stavby a pozemku, na kterém je stavba umístěna. Z toho důvodu bude možné postupem dle tohoto ustanovení vyvlastnit i pozemek, který není prohlášen za kulturní památku, pokud bude vyvlastňována stavba, která za kulturní památku prohlášena je a která je součástí tohoto pozemku. Pokud bude postačovat vyvlastnění jen části pozemku, nebude vyvlastňován pozemek celý.*“²²²

5.2.3 Veřejnoprávní povolení stavět

„*Každá osoba, která hodlá postavit stavbu, jež podléhá stavebnímu povolení nebo ohlášení, tedy i vlastník pozemku, musí požádat o její povolení nebo tento záměr ohlásit stavebnímu úřadu.*“ Vydáním stavebního povolení jako rozhodnutím vydaném ve stavebním řízení, příp. provedením ohlášení stavby (s ohledem na výjimky staveb nevyžadující stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu)²²³ vzniká stavebníkovi veřejnoprávní oprávnění stavět. Takové veřejnoprávní oprávnění musí svědčit každému stavebníkovi, a to ať jeho

²¹⁹ Návrh zákona byl dne 12. července 2017 zamítnut ve třetím čtení.

²²⁰ Dostupné z WWW: <<https://www.mkcr.cz/priprava-noveho-pamatkoveho-zakona-2011-2017-255.html>>.

²²¹ Viz ustanovení § 68 odst. 1 vládního návrhu zákona o ochraně památkového fondu.

²²² Důvodová k zákonu o ochraně památkového fondu po schválení vládou ve stavu k 2. prosinci 2015. *Mkcr.cz*. [online]. 2015 [cit. 20. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.mkcr.cz/priprava-noveho-pamatkoveho-zakona-2011-2017-255.html>>.

²²³ Ustanovení § 103 odst. 1 stavebního zákona.

záměr směřuje k výstavbě na jeho pozemku či na pozemku cizí osoby. Pokud toto oprávnění ve smyslu stavebního zákona absentuje, jedná se stavbu nepovolenou, také označovanou jako tzv. černou stavbu.

„Černou stavbou se rozumí stavba vyžadující stavební povolení postavená bez takového povolení nebo v rozporu s ním. Jde tedy o synonymum pro stavbu nepovolenou. Posoudit, zda se jedná o takovou stavbu, musí stavební úřad. Ten také nařizuje její odstranění. Od černé, tj. nepovolené stavby je nutné odlišovat stavbu neoprávněnou, což je stavba zřízená bez oprávnění na cizím pozemku. Takovým oprávněním může být věcné břemeno nebo právo vyplývající ze smlouvy. Neoprávněné stavby a jejich odstranění řeší soudy.“²²⁴

Jedna z náležitostí žádosti stavebníka o vydání stavebního povolení je prokázání vlastnického práva k pozemku, na němž má stavebník v úmyslu stavět. Pokud stavebník má v úmyslu stavět na cizím pozemku, je povinen toto oprávnění dokázat stavebnímu úřadu smlouvou opravňující stavebníka provést stavbu nebo stavebník k žádosti připojí doklady prokazující právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či ke stavbě.²²⁵ Pokud tato práva jsou ověřitelná dálkovým přístupem v katastru nemovitostí, stavebník doklady prokazující výše uvedené nemusí dokládat.²²⁶ Jinak řečeno, součástí žádosti o veřejnoprávní povolení stavět je prokázání soukromoprávního titulu k pozemku.²²⁷ Stavební úřad nepovolí stavbu bez dokázání soukromoprávního důvodu k výstavbě.

Dle stavebního zákona podmínkou realizace záměru stavebníka na cizím pozemku je doložení dokladu o právu, nicméně specifikace daného soukromoprávního titulu stavební zákon neupravuje. Literatura uvádí, že předmětem zkoumání stavebního úřadu bude výslovná dohoda mezi vlastníkem nemovité věci a stavebníkem o záměru provedení konkrétní specifikované stavby; další ujednání mezi účastníky smlouvy stavební úřad zkoumat nebude.²²⁸ Smlouva o smlouvě budoucí by tak neměla být stavebním úřadem akceptována, a to z důvodu faktu, že taková smlouva pouze zakládá právo v dané době uzavřít smlouvu

²²⁴ VARVAŘOVSKÝ, Pavel. Základní otázky a odpovědi. In: *Odstraňování staveb*. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv ve spolupráci s Wolters Kluwer, 2013, s. 8.

²²⁵ Pro účely žádosti o vydání územního rozhodnutí stačí doložení souhlasu vlastníka pozemku dle ustanovení § 86 odst. 3 stavebního zákona.

²²⁶ Ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Nutno dodat, že rozsáhlou novelizací stavebního zákona účinnou od 1. ledna 2018 dochází ke změně formulace daného ustanovení a k žádosti o stavební povolení stavebník bude muset připojit souhlas k provedení stavebního záměru podle ustanovení § 184a odst. 1 věty první stavebního zákona ve znění k 1. lednu 2018: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby.“

²²⁷ FRANKOVÁ, Martina a kol. op.cit. s. 144.

²²⁸ MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 543.

s danými náležitostmi, nezakládá však žádné právo k pozemku, jež je požadováno stavebním zákonem.²²⁹

Prokázání soukromoprávního titulu stavět je součástí žádosti o vydání stavebního povolení. Nicméně je vhodné poukázat na skutečnost, že u staveb nevyžadující stavební povolení či ohlášení dle ustanovení § 103 odst. 1 stavebního zákona ani územní rozhodnutí dle ustanovení § 79 odst. 2 stavebního zákona, stavební úřad stavebníkovo právo k pozemku nezkontroluje. A to nehledě na to, že například stavba signální věže či stavba vysoké antény může do práv vlastníka pozemku zasáhnout podstatným způsobem.²³⁰

Závěrem je vhodné dodat, že při zjištění nepovolené stavby stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby,²³¹ v rámci něhož je možné na základě žádosti stavebníka stavbu dodatečně povolit.²³²

5.2.4 Nařizování odstranění stavby dle stavebního zákona

V rámci pozemkového práva, jako interdisciplinárního oboru, je vhodné zkoumat vliv superficiální zásady na jeden ze stěžejních právních pramenů pozemkového práva – stavebního zákona. V následující kapitole se autor této práce zaměřil na zdánlivě banální skutečnost v rámci odstraňování staveb dle stavebního zákona.

Stavební úřad v rámci své pravomoci je oprávněn rozhodnout o odstranění stavby, a to v případě, že výsledky provedeného správního řízení prokázaly, že pro to byl splněn některý stavebním zákonem taxativně daný důvod. Důvody pro nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení jsou obsaženy v ustanovení § 129 odst. 1 stavebního zákona; jedná se o závadný stav stavby, stavby provedené bez vyžadovaného veřejnoprávního oprávnění stavět (tzv. černé stavby), stavby provedené v rozporu s právními předpisy, dočasné stavby, jejichž doba trvání uplynula atd. Stavební úřad zkoumá tedy dvě podmínky: zda se v daném případě se jedná o stavbu ve smyslu veřejnoprávního vymezení a zda daná stavba naplňuje podmínky pro nařízení odstranění stavby. Následně stavební úřad rozhodne o odstranění stavby, a to jejímu vlastníku. V této fázi, kdy stavební úřad zjišťuje vlastníka předmětné stavby, se mohou vyskytnout problematická místa.

²²⁹ TOŠNER, Ondřej. Nový stavební zákon: právní povaha zjednodušených postupů a ochrana před neoprávněnou stavbou. *Právní rozhledy*. 2008, č. 11, s. 401-405.

²³⁰ Tamtéž.

²³¹ Ustanovení § 129 stavebního zákona.

²³² Ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona.

Žádný problém nenastává v případě, že stavba je evidována v katastru nemovitostí a stavební úřad může vlastníka stavby zjistit z veřejného seznamu. Naopak pokud stavba v katastru nemovitostí zapsaná není a stavební úřad tak z listu vlastnictví nemůže jednoznačně označit vlastníka stavby, nastává složitější situace. Podobně tomu je tak, pokud stavby sice v katastru nemovitostí evidovaná je, ale vlastník není dostatečně identifikovatelný.

„V praxi se však nezřídka stává, že vlastník pozemku je nejistý nebo dokonce neznámý. Pochybnosti jsou někdy zřejmé přímo z katastru nemovitostí – vlastník tam vůbec není uveden, není dostatečně identifikován nebo je z jeho data narození zřejmé, že již nežije, dále se jedná o situace tzv. duality vlastnictví, kdy jsou katastru nemovitosti zapsáni k jednomu pozemku dva popř. i více vlastníků.“²³³

Pokud se stavba na pozemku prokazatelně nacházela již před účinností občanského zákoníku a zároveň stavební úřad nemá podklady prokazující vlastnictví stavby, stavba by měla nést označení jako stavba neznámého vlastníka. Občanský zákoník sice pracuje se superficiální zásadou a v rámci svých přechodných ustanovení právně spojil vlastnictví pozemku se stavbou na něm stojící, ale jen za předpokladu, že obě věci vlastnila též osoba. V rámci zjišťování vlastnictví předmětné stavby je dle jedné z klíčových zásada správního řízení, zásady materiální pravdy,²³⁴ správní orgán povinen postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Stavební úřad se nemůže tak bez dalšího spokojit pouze se superficiální zásadou a pouhým tvrzením, že stavba je součástí pozemku.²³⁵

Jestliže vlastník stavby není znám, a to ani s ohledem na superficiální zásadu, se stavebnímu úřadu nabízí dva možné způsoby dalšího řešení právní situace. Jednak je možné aplikovat právní domněnku opuštění věci, kdy po uplynutí deseti let, co vlastník nevykonává své vlastnické právo, se má za to, že nemovitou věc opustil a věc připadá státu.²³⁶ Z důvodu toho, že občanský zákoník v ustanovení § 3067 OZ stanovil počátek této desetileté lhůty ode dne nabytí jeho účinnosti, nebude toto řešení s ohledem na délku lhůty adekvátní.

²³³ FRANKOVÁ, Martina. Otázky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku). In: *Dny práva 2012 – Days of Law*. Část XI. – Pozemek v právních vztazích. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2357 a násl.

²³⁴ Ustanovení § 3 správního řádu.

²³⁵ Zápis z porady Krajského úřadu Jihomoravského kraje se stavebními úřady. *Kr-jihomoravsky.cz* [online]. Vydáno září 2015 [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z: <<https://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?PubID=276140&TypeID=7>>.

²³⁶ Ustanovení § 65 odst. 9 katastrálního zákona.

Vhodnější řešení je vlastníku stavby, který stavebnímu úřadu není znám, stanovit opatrovníka,²³⁷ a to dle ustanovení § 32 odst. 2 písm. d), e) správního řádu. „*Stavební úřad tedy vyvěsí na úřední desku svojí i úřední desku obce, kde se stavba nachází, sdělení o tom, že na určitém pozemku se nachází stavba, jejíž vlastník není znám, a pokud se nikdo stavebnímu úřadu jako vlastník stavby nepřihlásí, bude neznámé osobě určen opatrovník. Toto sdělení by se mělo vyvěsit i přímo na stavbu. Pokud ani na toto sdělení nebude nikdo reagovat, stavební úřad přistoupí k vydání usnesení o ustanovení opatrovníka, kde neznámou osobu identifikuje pomocí té stavby. Opatrovník je pak jen funkcí, která znamená hájení práv účastníka řízení, pokud tomuto účastníkovi řízení bude uložena nějaká povinnost, nelze ji pak vymáhat po opatrovníkovi. Pokud se tedy řízení o odstranění stavby povede s opatrovníkem a bude nařízeno odstranění stavby, musí odstranění stavby zajistit a financovat stavební úřad, resp. jeho obec.*“²³⁸

Superficiální zásada se naopak uplatní v případech, kdy stavba byla prokazatelně vystavěna po účinnosti občanského zákoníku. Vlastník pozemku není oprávněn namítat, že trvalá stavba na jeho pozemku není jeho vlastnictvím, a to právě z důvodu § 506 odst. 1 OZ. Stavební úřad tak na základě superficiální zásady může určit vlastníka stavby a případně mu v mezích zákona nařídit odstranění dané stavby.

²³⁷ Metodická pomůcka odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj pro stavební úřady. *Mmr.cz*. [online]. MMR OSŘ, vydáno prosinec 2010 [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/getmedia/6be63d6f-968a-4440-91bd-caf5ee3e6d27/EXEKUCE>>.

Podobně: Dotazy. *Kr-karlovarsky.cz* [online]. [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <www.kr-karlovarsky.cz/krajsky-urad/cinnosti/Documents/neznamy_vlastnik.doc>.

²³⁸ Zápis z porady Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, se stavebními úřady Plzeňského kraje konané dne 18. 6. 2015 v Plzni. *Plzensky-kraj.cz* [online]. Vydáno 18. 6. 2015 [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z: <www.plzensky-kraj.cz/cs/system/files/users/u1005198/zapis-0615.docx>.

ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá římskoprávní zásadou *superficies solo cedit* a jejím významem v pozemkovém právu. Dle názoru autorky je tato problematika v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, stále aktuální a velmi diskutovaná, a to nehledě na fakt, že tento základní kámen rekonstrukce soukromého práva je v účinnosti téměř čtyři roky. I přestože se jedná o tradiční téma a věnuje se mu řada pramenů včetně soudní judikatury, naskytá taktéž řadu otevřených a nevyřešených právních otázek.

Prvním stanoveným cílem předložené práce bylo především analyzovat tuto zásadu s ohledem na jednotlivé související právní instituty včetně podpoření tvrzení, že superficiální zásada v platné právní úpravě neplatí absolutně. Zakotvení superficiální zásady vedlo k diametrálnímu rozdílu v pojetí nemovité věci a dopady této skutečnosti se na základě celistvosti a vnitřní souvislosti právního řádu promítly jak do práva soukromého, tak i do práva veřejného. Z důvodu toho, že ústřední a společné východisko pozemkového práva je pozemek, tak spolu se změnou jeho právního chápání došlo i k řadě zásadních proměn pozemkově právních vztahů. Dalším stanoveným cílem této práce byl proto rozbor a popis vybraných pozemkově právních vztahů ovlivněných superficiálním principem.

Práce je koncipovaná tak, aby jako celek dostávala logické souvislosti superficiální zásady s pozemkovým právem a dosahovala stanovených cílů. První část této práce je proto věnována vymezení pozemkového práva jako právního oboru s důrazem na jeho předmět, přičemž klíčový význam superficiální zásady a tohoto vědního oboru je vysvětlen ve druhé části předložené práce. V další části práce je nastíněn historický exkurz pojetí úpravy právních vztahů k nemovitostem, zejména pozemku jako předmětu pozemkového práva. Popis historického vývoje začíná v dobách římské říše, kdy byla superficiální zásada zformulována. V právních řádech na území českých zemí platil princip, podle něhož povrch ustupuje půdě, až do 50. let 20. století, kdy v důsledku nastolení socialistického režimu a zakotvení opačného principu *superficies solo non cedit* lze hovořit jako o diskontinuitě superficiální zásady. Čtvrtá část práce se věnuje platné právní úpravě právních vztahů k nemovitým věcem z pohledu superficiální zásady a podává charakteristiku klíčových právních institutů superficiální zásady v kontextu platné právní úpravy. Tato část také potvrzuje, že pojetí superficiální zásady není zcela absolutním, a to v souvislosti s uvedením výjimek v zákonné úpravě. Pátá část práce odpovídá dosažení stanoveného cíle analýzou dotčených pozemkově právních vztahů. Pro zdůraznění prolínání soukromého a veřejného

práva jako specifika pozemkového práva, je tato část rozdělena na vybrané soukromoprávní a veřejnoprávní dopady zakotvení superficiální zásady na pozemkově právní vztahy.

V části textu mapující vliv znovuzavedení superficiální zásady v pozemkovém právu se autorka zaměřila na nejdůležitější pozemkově právní vztahy. Z pohledu pozemkově právních vztahů soukromého práva se superficiální zásada zásadně dotkla právních jednání, jejichž předmětem je pozemek či stavba. S novou koncepcí nemovité věci a její součásti se mění i vymezení předmětu právního jednání jako podstatné náležitosti takového úkonu. Autorka v práci rovněž zahrnuje popis důležitého institutu předkupního práva, jež zákonodárce zakotvil do právního řádu spolu se superficiální zásadou, a to především z důvodu predeterminace řešení nastalých komplikovaných právních vztahů. V této části práce byla rozebrána problematika konfliktu předkupních práv, v rámci níž autorka zastává názor, že pořadí zákonných předkupních práv určuje doba jejich vzniku. Velká část společnosti se superficiální zásadou v praxi setká v souvislosti s poskytováním pozemku jako zástavy pro účel zajištění finančních zdrojů k výstavbě. Tato zásada má za následek, že výstavbou roste hodnota pozemku jako zástavy; naopak zásada *superficies solo non cedit* hodnotu pozemku výstavbou snižovala. Autorka dále nastiňuje, že návrat k superficiální zásadě zcela neeliminuje problematiku neoprávněných staveb. Proto se práce věnuje i tématu soukromoprávnímu právu stavět a stavbám na cizím pozemku v kontextu platné legislativy, dle níž neoprávněná stavba nacházející se na cizím pozemku připadá vlastníku pozemku. Dle autorky je neoprávněné zřízení stavby na cizím pozemku velmi závažný zásah do vlastnického práva vlastníka a zastává tak s ohledem na zlou víru stavebníka a veřejnosti údajů zapsaných v katastru nemovitostí názor, že stavba zřízená na cizím pozemku neoprávněně, by se měla stát vlastnictvím vlastníka pozemku, a to neohledně na fakt, zda pro ni platí právní podmínky součásti věci dle ustanovení § 506 odst. 1 OZ či nikoliv.

Tradiční zásada, dle níž stavby a konstrukce pevně spojené s pozemkem tvoří jeho součást, se projevila i ve veřejném seznamu nemovitostí. Sjednocením vlastnictví pozemku a stavby se změnil předmět evidence katastru nemovitostí a snížil se tím počet evidovaných nemovitostí. Jako další příklad vlivu předmětné zásady na pozemkově právní vztahy autorka analyzovala právo stavět ve veřejnoprávním významu. V části práce zabývající se veřejnoprávními vlivy superficiální zásady je taktéž obsažena problematika vyvlastnění pozemků jako nejzávažší prostředek omezení vlastnického práva; autorka zde rovněž odkazuje na snahu zákonodárce aplikace odrazu superficiální zásady v návrhu zákona o ochraně památkového fondu. V poslední části práce autorka v souvislosti s nařizováním odstranění

staveb neznámých vlastníků popisuje nerealizovatelnost postupu stavebního úřadu při určování vlastníka stavby v souladu se superficiální zásadou.

Autorka práce superficiální zásadu vnímá jako prověřený princip. Jednoznačně lze konstatovat, že superficiální princip vede k jednodušší dispozici s pozemkem s ohledem na jeho součásti. V rámci právního styku je nutné se zaměřit na vymezení pozemku, přičemž jeho součásti budou automaticky sdílet jeho právní osud. Superficiální zásada sjednocuje právní režim pozemku a stavby na něm postavené, a tím poskytuje vlastníkově větší právní jistotu a ochranu jednoty pozemku a stavby. Za přínos lze také označit redukci problematiky sporných případů, zda je stavba součástí pozemku či tvoří samostatný předmět práv. Podle superficiální zásady se stavba stává součástí pozemku. Nutno dodat, že toto pravidlo lze však aplikovat pouze za určitých předpokladů a s ohledem na mnoho uvedených zákonných výjimek, a proto i po znovuzavedení superficiální zásady se nelze zcela vyhnout protichůdnosti názorů v této oblasti. Z hlediska historického pohledu je znovuzakotvení superficiální zásady možné vnímat jako vyjádření návratu k principům právního státu a demokratickým standardům, jenž byly přerušeny socialistickým pojetím nemovité věci a její součásti, stejně jako navázání na právní řády většiny zemí Evropy. Dle samotných autorů občanského zákoníku zásada *superficies solo non cedit* a z toho vyvozená teze, že stavba je samostatnou nemovitou věcí, „...odpovídá ideologii socialistického státu,“²³⁹ zapříčiňující řadu „...neuspořádaných vlastnických vztahů (např. k pozemkům, na nichž jsou postaveny družstevní domy, které se těší dílčími změnami v právní řádu, bez jednotného koncepčního přístupu.“²⁴⁰ Dále je možné uvést, že samostatný právní režim pozemku a stavby v rámci zásady *superficies solo non cedit* s sebou nese i určité komplikace v rámci financování výstavby z cizích finančních zdrojů z pohledu znehodnocení pozemku stavbou.

Zásada, dle níž je stavba součástí pozemku, je označována jako jedna z nejpřirozenějších a nejvíce tradičních principů práva. Je možný však opačný náhled na problematiku, že by pozemek byl součástí stavby na něm stojící za předpokladu, že by hodnota stavby převýšila hodnotu daného pozemku? Tato koncepce se v právních řádech pravděpodobně ještě nikdy neobjevila. A proto nehledě na určitý časový horizont, v rámci něhož dojde ke sjednocení právního režimu pozemků a staveb (pokud k takovému sjednocení vůbec dojde) a s tím způsobený nastalý dvojitý režim právních vztahů k nemovitým věcem,

²³⁹ ELIÁŠ, Karel, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001, s. 150–152.

²⁴⁰ Tamtéž.

autorka vnímá zakotvení superficiální zásady do českého právního řádu jako správnou koncepční změnu.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ABGB	císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský
LZPS	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
OZ 1950	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ, NOZ, ObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR
Zákon o pozemkových úpravách	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ

Knihy a komentáře

- ANDRES, Bedřich, HARTMANN, Antonín, ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 1 (§§ 1 až 284)*. Repr. pův. vyd. r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998. Komentáře velkých zákonů československých. 1192 s. ISBN 80-85963-61-2.
- BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi. 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
- BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. 393 s. ISBN 978-80-7400-525-1.
- DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2010. 200 s. ISBN 978-80-904209-8-4.
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2013. 432 s. ISBN 978-80-7478-325-8.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. 316 s. ISBN 978-80-7478-013-4.
- ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7.
- FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.
- GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 328 s. ISBN 978-80-7380-054-3.
- HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3.vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
- JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. 335 s. ISBN 978-80-7201-934-2.
- KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 978-80-7179-031-0.

- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015. 504 s. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.
- KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. 727 s. ISBN 978-80-7201-741-6.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
- MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013. 880 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-492-6.
- MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 2. upr. vyd. Praha: Linde, 1999. 472 s. ISBN 80-7201-167-7.
- MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek 3, § 419-654 a související společná a přechodná ustanovení*. 1. vyd. Praha: Leges, 2013. Komentátor. 1234 s. ISBN 976-80-87576-73-1.
- PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. 286 s. ISBN 978-80-210-7750-8.
- SKŘEJPEK, Michal, KINDL, Vladimír, ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. 2. vyd. Praha: LexisNexis, 2004. 375 s. Focus. ISBN 808-61-9989-4.
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice. 350 s. ISBN 978-80-7380-334-6.
- SLÁDEČEK, Vladimír, MIKULE, Vladimír, SUCHÁNEK, Radovan, SYLLOVÁ, Jindřiška. *Ústava České republiky: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony. 1301 s. ISBN 978-80-7400-590-9.
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář, Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1667 s. ISBN 978-80-7478-369-2.
- ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář I, II*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

Odborné články

- ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 37 – 43.
- BAUDYŠ, Petr. Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku. *Rekodifikace & praxe*. 2015, č. 12, s. 3.
- ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, č. 10, s. 273-278.
- ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, č. 4, s. 119.
- FIALA, Petr, MAYER, Jindřich. Přejícná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*, 2012, č. 6, s. 3-5.
- FRANKOVÁ, Martina. Otázky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku). In: *Dny práva 2012 – Days of Law*. Část XI. – Pozemek v právních vztazích. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2357 a násl.
- KORBEL, František. Aktuality. *Soudní rozhledy*. 2014, č. 3, s. 81.
- KRÁLÍK, Michal. Aplikovatelnost předkupního práva podle § 3056 ObČ na převody uskutečněné před 1. 1. 2014. *Soudní rozhledy*. 2016, č. 6, s. 197.
- KRÁLÍK, Michal, Podílové spoluvlastnictví: přejícná ustanovení a judikatura Nejvyššího soudu. *Bulletin advokacie*. 2017, č. 4, s. 28-33.
- NOVOTNÁ, Monika, KAAS ZAHOŘOVÁ, Eva. Stavba jako pojem občanského práva. *Epravo.cz Magazine*. 2015, č. 1, s. 93-94.
- PEKÁREK, Milan. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. In: *Dny práva 2012 – Days of Law*. Část XI. – Pozemek v právních vztazích. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2383 a násl.
- PORKERT, Jiří. Dispoziční omezení spoluvlastnického práva a ochrana spoluvlastníka věci nemovité po zúžení rozsahu zákonného předkupního práva. *Bulletin advokacie*. 2016, č. 3, s. 25-29.
- SLOVÁČEK, David. Vlastnictví pozemních komunikací zřízených za účinnosti nového občanského zákoníku. *Rekodifikace & praxe*. 2015, č. 2, s. 9.
- SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. 2012, č. 7, s. 246 a násl.
- SPÁČIL, Jiří. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. *Soudní rozhledy*. 2017, č. 7-8, s. 218-225.

- ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastr nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva. In: *Správní právo. Ročník XLVII*. Ministerstvo vnitra, 2014, s. 360 a násl.
- ŠUSTROVÁ, Daniela. První rok s novým katastrálním zákonem. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 64-66.
- TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, č. 4, s. 138.
- TOŠNER, Ondřej. Nový stavební zákon: právní povaha zjednodušených postupů a ochrana před neoprávněnou stavbou. *Právní rozhledy*. 2008, č. 11, s. 401-405.
- VARVAŘOVSKÝ, Pavel. Základní otázky a odpovědi. In: *Odstraňování staveb*. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv ve spolupráci s Wolters Kluwer, 2013, s. 8.

Internetové zdroje

- Dotazy. *Kr-karlovarsky.cz* [online]. [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <www.kr-karlovarsky.cz/krajsky-urad/cinnosti/Documents/neznamy_vlastnik.doc>.
- Důvodová k zákonu o ochraně památkového fondu po schválení vládou ve stavu k 2. prosinci 2015. *Mkcr.cz*. [online]. 2015 [cit. 20. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.mkcr.cz/priprava-noveho-pamatkoveho-zakona-2011-2017-255.html>>.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. *Beck-online.cz* [online]. 2013 [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6mrvgzpwi6q>>.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 268/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. *Beck-online.cz*. [online]. 2015 [cit. 1. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge2v6mrwhbpwi6q>>.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění. *PSP.cz* [online]. 2014 [cit. 4. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <http://psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_09.htm>.

- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.
- GLOGAR, Martin. Novela občanského zákoníku. *Pravniprostor.cz*. [online]. Atlas Consulting, publikováno 11. 1. 2017 [cit. 1. 7. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.pravniprostor.cz/zmeny-v-legislative/vyslo-ve-sbirce-zakonu/novela-obcanskeho-zakoniku>>.
- HORÁČEK, Zdeněk, PAVOUK, Jan. Právní povaha vodovodů a kanalizací jako movitých či nemovitých věcí. *Epravo.cz*. [online]. Publikováno 9. 5. 2017 [cit. 27. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-vodovodu-a-kanalizaci-jako-movitych-ci-nemovitych-veci-105854.html?mail>>.
- KRAFT, Martin. NOZ v praxi: Konflikt odkupních práv k nemovitým věcem. *Bulletin-advokacie.cz*. [online]. Publikováno 30. 5. 2014 [cit. 25. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-konflikt-predkupnich-prav-k-nemovitym-vecem?browser=mobi>>.
- Metodická pomůcka odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj pro stavební úřady. *Mmr.cz*. [online]. MMR OSŘ, vydáno prosinec 2010 [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/getmedia/6be63d6f-968a-4440-91bd-caf5ee3e6d27/EXEKUCE>>.
- Návod pro správu katastru nemovitostí. *CUZK.cz*. [online]. Český úřad zeměměřičský a katastrální, vydáno 10. 02. 2016 [cit. 5. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>>.
- Novela občanského zákoníku přináší od 28. 2. 2017 změny v oblasti nemovitostí. *Bulletin-advokacie.cz*. [online]. Publikováno 15. 2. 2017 [cit. 17. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-prinasi-od-28.-2.-2017-zmeny-v-oblasti-nemovitosti?browser=mobi>>.
- NOVOTNÁ, Monika, KAAS ZAHOŘOVÁ, Eva. Stroj jako součást nemovité věci. *Epravo.cz* [online]. Publikováno 2. 3. 2015 [cit. 25. 8. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/stroj-jako-soucast-nemovite-veci-97010.html>>.

- PODŠKUBKA, Tomáš. Právo stavby a jeho hodnota. *Epravo.cz*. [online]. Publikováno 7. 10. 2015 [cit. 24. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-a-jeho-hodnota-99217.html>>.
- SLABÝ, Tomáš. Věcněprávní perspektiva stavby na cizím pozemku. *Epravo.cz*. [online]. Publikováno 1. 4. 2015 [cit. 7. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/vecnepravni-perspektiva-stavby-na-cizim-pozemku-97441.html>>.
- *Soukromé právo v otázkách a odpovědích*, Závěrečná publikace ze školení, Vzdělávání úředníků státní správy a samosprávy v oblasti nového soukromého práva doprovodné legislativy. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. Publikováno 2015 [cit. 16. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Soukrome-pravo-v-otazkach-a-odpovedich.pdf>>.
- Stručná historie pozemkových evidencí. *CUZK.cz* [online] [cit. 3. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.
- ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. Stavby v katastru nemovitostí. *Bulletin-advokacie.cz*. [online]. Publikováno 23. 6. 2016 [cit. 24. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/stavby-v-katastru-nemovitosti?browser=mobi>>.
- ŠUSTROVÁ, Daniela. Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. Publikováno 11. 12. 2015 [cit. 6. 10. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>>.
- TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. *Pravniprostor.cz*. [online]. Atlas Consulting, publikováno 12. 1. 2015 [cit. 28. 8. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>>.
- TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II. *Pravniprostor.cz*. [online]. Atlas Consulting, publikováno 14. 1. 2015 [cit. 6. 7. 2017]. Dostupné z WWW: <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>>.
- TÉGL, Petr. Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení. *Pravniprostor.cz*. [online]. Atlas Consulting, publikováno 15. 7. 2014 [cit. 7. 7. 2017]. Dostupné z

WWW: <[http://www.pravni prostor.cz/clanky/rekodifikace/ vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni](http://www.pravni prostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni)>.

- Výkladové stanovisko č. 13 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014 - ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 1, *Obcanskyzakonik.justice.cz*. [online] [cit. 2017-08-12]. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-13.pdf>>.
- Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014 - k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 3. [cit. 12. 8. 2017]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf>.
- Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. Výkladová stanoviska KANCL. 2014, č. 19. [cit. 24. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_19.pdf>.
- Výstavba. In: *Huc.cz* [online]. [cit. 24. 9. 2017]. Dostupné z WWW: <<http://www.huc.cz/vystavba/>>.
- Zápis z porady Krajského úřadu Jihomoravského kraje se stavebními úřady. *Kr-jihomoravsky.cz* [online]. Vydáno září 2015 [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z: <<https://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?PubID=276140&TypeID=7>>.
- Zápis z porady Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, se stavebními úřady Plzeňského kraje konané dne 18. 6. 2015 v Plzni. *Plzensky-kraj.cz* [online]. Vydáno 18. 6. 2015 [cit. 10. 10. 2017]. Dostupné z: <www.plzensky-kraj.cz/cs/system/files/users/u1005198/zapis-0615.docx>.

Judikatura

- Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3143/13, ze dne 23. 3. 2015.
- Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 325/2000, ze dne 24. 10. 2000.
- Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/93, ze dne 24. 5. 1994.

- Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/93, ze dne 24. 5. 1994.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv I 73/30, ze dne 10. 12. 1930.
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 23Co 82/2014, ze dne 22. 7. 2014.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1438/96, ze dne 27. 11. 1997.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, ze dne 19. 12. 2011.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2128/2011, ze dne 20. 3. 2013.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, ze dne 27. 6. 2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 11/2007, ze dne 10. 5. 2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 265/96, ze dne 29. 1. 1997.
- Rozsudek Nejvyššího soudu v Československé republice sp. zn. R II 499/23, ze dne 15. 1. 1924.
- Rozsudek Nejvyššího soudu v Československé republice sp. zn. R II 15/31, ze dne 2. 2. 1931.
- Rozsudek Nejvyššího soudu v Československé republice sp. zn. Rv II 402/30, ze dne 30. 5. 1931.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 As 37/2013 – 40, ze dne 26. 8. 2013.
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92, ze dne 23. 3. 1993.
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2252/2015, ze dne 8. 7. 2015.
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3407/2015, ze dne 27. 10. 2015.
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 892/2016, ze dne 30. 3. 2016.
- Usnesení Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 95/05, ze dne 16. 6. 2005.
- Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Cpj 25/73, ze dne 29. 3. 1973.

Právní předpisy

- císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský
- legislativní pravidla Vlády, schválená usnesením vlády č. 188/1998
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ze dne 30. října 2013
- usnesení vlády č. 192/1956 Sb., ze dne 25. ledna 1956

- ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR
- ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky
- ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- zákon 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- zákon č. 268/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu)
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)
- zákon č. 338/1992 SB., o dani z nemovitých věcí
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky
- zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon),
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách
- zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

SHRNUTÍ

Práce je zaměřena na zásadu *superficies solo cedit* a její význam v pozemkovém právu. Jedná se o zásadu vyjadřující právní zobecnění, že povrch ustupuje půdě. Na základě aplikace superficiální zásady se vše, co je spojeno se zemským povrchem, stává jeho součástí. V důsledku znovuzavedení superficiální zásady do právního řádu České republiky zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, došlo k zásadním změnám v mnoha dalších částech právního řádu, avšak autorka textu se zaměřila na změny dotýkající se pozemkového práva.

Celková koncepce práce si klade za cíl popsat aktuální právní pojetí superficiální zásady v kontextu platné právní úpravy. V práci je dále obsažen popis navazujících právních institutů, které utváří celkové pojetí a chápání superficiální zásady a bez nichž by zásada upravující právní vztahy k nemovitým věcem byla jen prázdným konstatováním. Taktéž obsahem práce je dokázání tvrzení, že aktuální právní pojetí superficiální zásady není absolutní a že zákonná úprava upravuje řadu výjimek z pravidla, že stavba tvoří součást pozemku. V práci je rovněž zahrnuta problematika dvou klíčových právních institutů, bez kterých by se superficiální zásada nepochybně neobešla – předkupní právo a právo stavby.

Dalším cílem této práce byla analýza vlivu zakotvení superficiální zásady na pozemkově právní vztahy. Z důvodu toho, že předmětem pozemkového práva jsou společenské vztahy k pozemku (respektive k půdě), změna pojetí chápání pozemku jako nemovité věci v souvislosti s přijetím zásady *superficies solo cedit*, se zásadně mění i řada pozemkově právních institutů a vztahů s nimi souvisejících. Pro zdůraznění rozsáhlého dopadu na pozemkově právní vztahy v důsledku změny koncepce nemovité věci, jsou analyzovány vybrané změny v pozemkově právních vztazích veřejného a taktéž i soukromého práva.

Tato práce sestává z úvodu, logicky uspořádaných pěti kapitol strukturovaných do dalších podkapitol a závěru. První kapitola je věnována pozemkovému právu jako interdisciplinárnímu oboru. Druhá kapitola tvoří určitý můstek pro vysvětlení klíčového významu superficiální zásady v rámci kontextu pozemkového práva. Třetí kapitola se věnuje historickému exkurzu a nástinu vývoje právních vztahů k nemovitým věcem na území českých zemí. Rovněž je obsaženo shrnutí římské úpravy jako historické východisko superficiální zásady, na kterou se odvolává i platný občanský zákoník. Předmětem další kapitoly je popis jednotlivých právních institutů nedílně souvisejících se superficiální zásadou v kontextu platného práva. Součástí této části je rovněž podkapitola o výjimkách ze superficiální zásady. Poslední kapitola práce je zaměřena na rozbor vybraných pozemkově

právních vztahů ovlivněných superficiální zásadou. V závěru autorka hodnotí klady a zápory zavedení superficiální zásady do právního řádu v kontextu pozemkového práva.

SUMMARY

This thesis is focused on the principle of *superficies solo cedit* and its importance in land law. It is a principle expressing the legal generalization that the surface is receding to the soil. Based on superficial principle, everything that is associated with the earth's surface becomes part of it. As a result of the reintroduction of the superficial principle into the legal order of the Czech Republic through Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code, there were fundamental changes in many other parts of the legal order, but in this work I focused on changes affecting land law.

The concept of work aims to describe the current legal concept of the superficial principle in the context of the valid legal regulation. The thesis also contains a description of the follow-up legal institutes that make up the overall concept of the superficial principle; without these legal institutes the principle would be merely an empty statement. Also, the content of the thesis is proof of the claim that the current legal concept of superficial principle is not absolute and that the legal regulation regulates a number of exceptions to the rule that the building is part of the land. The thesis also includes an analysis of two key legal institutes without which the superficial principle would undoubtedly have gone - pre-emptive right and usufructuary right of building.

Aim of this work was also to analyze the influence of the superficial principle on land law relations. Due to the fact that the subject matter of land law is social relations to the land, the change of the concept of understanding the land as immovable property in connection with the adoption of the principle of *superfices solo cedit*, there are a fundamental changes in the number of land law institutes. In order to highlight the large impact on land law relations due to the changes, selected changes in the land law relations of public and private law are analyzed.

The thesis consists of an introduction, five chapters structured into other subchapters that are logically arranged and a conclusion. The first chapter is about land law as an interdisciplinary legal sector. The aim of second chapter is to explain the importance of the superficial principle within the context of land law. The third chapter deals with the historical

development of legal relations with immovables in the Czech territory. It also contains a summary of the Roman settlement as the historical basis of the superficial principle, to which the valid Civil Code also refers. The subject of the next chapter is the description of the individual legal institutes inherently related to the superficial principle in the context of the valid law. Part of this section is also a sub-chapter on exceptions to the superficial principle. The last chapter of the thesis is focused on the analysis of selected land law relations influenced by the superficial principle. In conclusion, the author evaluates the pros and cons of introducing the superficial principle into the legal order in the context of land law.

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ČESKÉM A ANGLICKÉM JAZYCE

Zásada superficies solo cedit a její význam v pozemkovém právu

Principle of superficies solo cedit and its importance in land law

KLÍČOVÁ SLOVA (KEY WORDS)

superficies solo cedit, pozemek, stavba, součást pozemku, nemovité věci, pozemkové právo

superficies solo cedit, plot of land, building, part of the land, immovables, land law