

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

PRÁVO STAVBY

Zpracoval: Michael Pauly

Plzeň, 2020

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Michael PAULY**
Osobní číslo: **R15M0221P**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Studijní obor: **Právo**
Téma práce: **Právo stavby**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování


1. Úvod
2. Vymezení základních pojmů, základní charakteristika práva stavby
3. Vznik, zánik a obsah práva stavby
4. Vztah k jiným institutům
5. Závěr


Rozsah diplomové práce:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

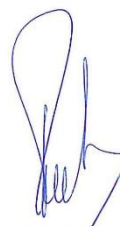
Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **30. ledna 2019**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2020**


Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
děkan




Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
pověřená osoba

V Plzni dne 1. července 2019

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Právo stavby zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

V Plzni dne _____ 2020

Podpis

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat panu JUDr. Jindřichu Psutkovi, Ph.D. za odbornou pomoc, vstřícnost a cenné rady při zpracovávání diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	1
I. Pojem a historickoprávní kořeny práva stavby	3
1. K pojmu práva stavby.....	3
a. Obecně.....	3
b. Právo stavby jako věcné právo	4
c. Pozemek	6
d. Stavba.....	8
e. Subjekty.....	12
f. Základní práva a povinnosti subjektů.....	14
2. Historickoprávní kořeny práva stavby	15
a. Přehled historického vývoje	15
a) Římské právo.....	15
b) Právo 19. a poloviny 20. století na území našeho státu	17
c) Právo za účinnosti občanského zákoníku z roku 1950	18
d) Právo za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964	19
b. Aktuální limity práva stavby	20
II. Nabytí práva stavby	23
1. Vstupní výklad	23
2. Smlouva o zřízení práva stavby	24
a. Obecná charakteristika	24
b. Obsah.....	26
a) Essentialia negotii.....	26
b) Naturalia negotii	29
c. Forma	31
3. Smlouva o převodu práva stavby	32
a. Obecná charakteristika	32
b. Zákonné požadavky	33
c. Specifická smlouva při zřeknutí se práva stavby stavebníkem (exkurs).....	34
4. Rozhodnutí orgánu veřejné moci	36
5. Vydržení	38
III. Konkretizace obsahu vztahu vlastníka pozemku a stavebníka	41
1. Obecně.....	41
2. Práva stavebníka ke stavbě a k pozemku.....	41
3. Povinnosti stavebníka ve vztahu ke stavbě.....	42

a. Povinnost stavebníka provést stavbu do určité doby	42
b. Povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu	43
c. Pojišťovací povinnost.....	44
d. Povinnost stavebníka vyžádat si souhlas k určitému faktickému jednání....	45
4. Dispoziční oprávnění stavebníka k právu stavby.....	45
a. Obecně.....	45
b. Převod práva stavby	46
c. Zatížení práva stavby	46
d. Jiná právní jednání inter vivos	47
e. Právní jednání mortis causa	48
f. Povinnosti stavebníka z reálného břemene.....	48
IV. Pozbývání práva stavby.....	50
1. Obecně.....	50
2. Relativní zánik práva stavby.....	50
3. Absolutní zánik práva stavby.....	51
4. Specifické následky zániku práva stavby	54
a. Obecně.....	54
b. Právní následky ve vztahu vlastníka pozemku a stavebníka	55
c. Právní následky ve vztahu ke třetím osobám	57
Závěr.....	60
Resumé	61
Seznam použité literatury:.....	62

Seznam použitých zkratk

OZ nebo občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
KZ nebo katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálním zákoně), ve znění pozdějších předpisů.
AGBG nebo o.o.z.	zrušený občanský zákoník z r. 1811, účinný až do r. 1950
OZ 50	zrušený zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZ 64	zrušený zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
StZ nebo stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů

Úvod

Institut práva stavby není v právním řádu České republiky žádnou novinkou. Před přijetím zákona občanského zákoníku existoval tento institut v klasické podobě společně se zásadou *superficies solo cedit* až do roku 1950. Přijetím OZ 50 však dochází ke zrušení zásady *superficies solo cedit*, což lze označit jako počátek likvidace samotného institutu práva stavby (jak bude dále podrobněji vysvětleno). Po přijetí OZ 64, ve kterém právní úprava práva stavby zcela absentovala, však upadlo, stejně jako mnoho dalších právních institutů, částečně v zapomnění. Právo stavby se tak vyskytoval pouze ve vztazích vzniklých před účinností těchto zákonů. Přijetím občanského zákoníku byl však institut práva stavby, který je jádrem této práce, obdobně jako zásada *superficies solo cedit*, opětovně zaveden do právního řádu České republiky.

Cílem této práce je komplexní analýza institutu práva stavby. V souvislosti s takovou je pak nezbytné osvětlení základních úskalí práva stavby, jelikož ačkoliv je právo stavby institutem staronovým, vyvstává, při nejmenším alespoň v teoretické rovině, celá řada sporných otázek, na které stále existují nejednotné názory. Z takového důvodu je cílem práce rovněž alespoň ve většině případů, v nichž jednotný názor neexistuje, poskytnout komparaci dostupných názorů.

Právo stavby lze bezpochyby popisovat z různých hledisek. Z důvodu přehlednosti a systematiky se autor této práce rozhodl pro koncepční uspořádání celého tématu do čtyř základních kapitol. V první řadě je dle názoru autora této práce nezbytné vymezení základního pojmosloví, které je pro pochopení obecné problematiky tohoto institutu zcela nezbytné. Tato část práce je následně propojena s historickoprávními kořeny a vývojem práva stavby na území České republiky, kterému je v této práci rovněž věnována značná míra pozornost. Pro praktické užití práva stavby je pak zcela stěžejní kapitola druhá, pojednávající o nabývání práva stavby, resp. o jednotlivých právních důvodech vzniku práva stavby. V této kapitole jsou rovněž nastíněny základní náležitosti, které mají, či by alespoň měly být, při zřizování práva stavby dodržovány. V souvislosti s takovými je čtenáři poskytnut přehled možných úskalí pro případ, že by tyto náležitosti dodrženy nebyly. V neposlední řadě se práce zabývá konkretizací obsahu vztahu osoby vlastníka pozemku a osoby stavebníka, tedy vzájemným právům a povinnostem, které vznikají mezi subjekty tohoto právního vztahu. Jelikož je značná část práce zaměřena na téma nabývání práva stavby, je logické, že onu práci je třeba zakončit

tématem pojednávajícím o opaku, tedy tématem pozbývání práva stavby. V takovém je následně důkladněji rozebrán absolutní a relativní zánik práva stavby společně se specifickými následky takového zániku.

Z hlediska pramenů se práce opírá především o právní předpisy (aktuální i zrušené) a především o právní literaturu, jelikož se autor této práce snaží o náhled na právní institut práva stavby spíše z teoretických pozic. To je též jedním z důvodů, proč není judikatura stěžejním zdrojem této práce.

I. Pojem a historickoprávní kořeny práva stavby

1. K pojmu práva stavby

a. Obecně

K základním tendencím při objasňování určitého pojmu patří obvykle snaha o jeho definování. V této souvislosti se ovšem připomíná známá Iavolenova myšlenka o nebezpečnosti definic v civilním právu, „*omnis definitio in iure civili periculosa est: parum est enim, ut non subverti possit*“¹, přitom platí-li tato moudrost obecně pro civilní právo (a patrně dokonce nejen pro ně), platí zřejmě dvojnásob, uvažuje-li se o poměrně komplikovaném pojmu práva stavby. Pokoušet se tedy definovat tento pojem, navíc v diplomové práci, by bylo jistě nejen opovážlivé, ale i naivní.

Rezignace na definici však neznamená rezignaci na samotné objasnění pojmu práva stavby. Naopak takové opomenutí by bylo, a to právě i v diplomové práci, jistě chybou. Na tomto místě proto zasluhuje ve vztahu k pojmu práva stavby přistoupit alespoň k jakési jeho explikaci. Tou je třeba rozumět vymezení základních rysů, které pojem práva stavby charakterizují a jejichž objasnění tak poskytuje určitou komplexnější právnickou představu o tom, co to právo stavby vlastně je.

Na okruh právě uvedených rysů mohou existovat samozřejmě různé názory. Zde se však vychází z toho, že právo stavby charakterizuje jeho právní povaha, dále to, čeho se toto právo tak či onak týká, osoby, s nimiž je spjato, a konečně i základní obsah právního vztahu mezi těmito subjekty. V dalších výkladech je tedy třeba věnovat pozornost otázkám, jimiž jsou:

- a. právo stavby jako věcné právo;
- b. pozemek, k němuž se právo stavby váže;
- c. stavba, která tvoří předmět práva stavby;
- d. subjekty spjaté s právem stavby;
- e. základní práva a povinnosti subjektů spjatých s právem stavby.

¹ Citováno dle KINCL, J., *Dicta et regulae iuris aneb právnické mudrosloví latinské*, Universita Karlova, Praha 1990, str. 190.

b. Právo stavby jako věcné právo

O tom, že právo stavby patří do kategorie věcných práv, jistě není nejmenších pochyb. Zákonitě se ovšem klade otázka, co to věcná práva jsou. Zde je odpověď, zdá se, zcela jasná. Ve skutečnosti tomu tak však docela není.

Stranou pozornosti lze ponechat, že pojem věcných práv není univerzální, že vznikl na historickém základě práva římského, jakkoli až v období jeho recepce, že nikdy neměl zcela vyhraněný význam, měnil se v průběhu historického vývoje a byl různý podle různých právních kultur.² Co však stranou pozornosti ponechat nelze, je, že ne vždy (a to se týká i současné doby) bývá vymezován dostatečně exaktně. Svědectvím toho je koneckonců i sama důvodová zpráva k dnešnímu občanskému zákoníku. Ta na jedné straně správně vychází z všeobecně známého poznatku, že věcná práva jsou **právy absolutními**, a která též v základu správně charakterizuje jejich působení *erga omnes*. Na druhé straně však toto působení již dále nijak nevymezuje a jako další dva charakteristické rysy absolutních práv označuje jednak jejich *numerus clausus* a jednak zásadní, byť samozřejmě nikoli bezvýjimečnou kogentnost jejich úpravy, alespoň ve vztahu k třetím osobám. První nedostatek lze odstranit konkretizací, která se prolínala po dlouhá léta občanskoprávními učebnicemi a v souladu s níž absolutním právům odpovídá povinnost každého jiného subjektu nerušit oprávněného ve výkonu jeho práva.³ Pokud pak jde o zákonem omezený okruh absolutních práv a kogentní charakter jejich úpravy, je jedno i druhé nepochybně pravda. Lze však mít přinejmenším pochybnosti o tom, že by to tvořilo základní rys absolutních, resp. věcných práv. Tomu ostatně nasvědčuje i právní nauka, která to mezi rysy věcných práv obvykle neřadí.⁴

Naopak velmi často se jako další znak věcných práv vymezuje navíc to, že všechny třetí osoby jsou vůči osobě oprávněné z věcného práva povětšinou povinny nekonat (*non facere*), tj. buď se zdržet vlastního aktivního chování k věci, anebo strpět chování osoby oprávněné z věcného práva.⁵ Případně jen trochu jinými slovy se to vyjadřuje též tak, že povinnost, která věcným právům odpovídá, je většinou

² Viz např. již KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA J., Občanské právo hmotné, sv. I., Praha: CODEX, 1995, str. 191.

³ Srov. např. KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA J., Občanské právo hmotné, sv. I., Praha: CODEX, 1995, str. 192, nebo popřípadě KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA J. In: Knappová M, Švestka J., Dvořák, J., Občanské právo hmotné, sv. I., Praha: ASPI, 2005, str. 310, aj.

⁴ Viz např. ŠVESTKA, J. in Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 20 a násled.

⁵ Viz tamtéž.

povinností nekonat (především ve formě zdržení se vlastního chování, nebo strpění konání jiného, tedy subjektu věcného práva).⁶

Tyto obsahově shodné charakteristiky ovšem zjevně nejsou než opakovanou parafrází myšlenky, podle které „povinnost odpovídající věcným právům spočívá vždy též (a někdy výlučně) v nekonání (*non facere* něčeho), tzn. v opomenutí nějakého chování vlastního, resp. ve strpění nějakého chování někoho jiného, tj. subjektu věcného práva“⁷, tj. myšlenky která je podle slov jejích autorů vlastně implikována u konkretizaci onoho působení „*erga omnes*“⁸, jak byla shora citována. Jde tedy vlastně jen o další vysvětlení obsahu pojmu práv absolutních, a nikoli jen práv věcných.

Naproti tomu to, co tvoří další a nesporný rys věcných práv, ba dokonce rys, který tato práva odlišuje od ostatních absolutních práv, je skutečnost, že **předmětem těchto práv je věc**. To má přinejmenším dva významy. Za prvé ten, že váží-li se absolutní práva k věci, jsou právy majetkovými. Sleduje-li se tedy v rámci obecného výkladu o věcných právech specificky právo stavby, lze je v dalším vysvětlení charakterizovat jako jedno z majetkových absolutních práv. Za druhé, fakticky majetkové absolutní právo jakožto právo k věci, může mít velmi různý význam, a to v závislosti na právním chápání věci. Z tohoto důvodu (jak o tom ještě bude řeč) například věcná práva podle právní úpravy předcházející vydání současného občanského zákoníku byla něčím výrazně jiným než věcná práva dnes, neboť věc byla jako předmět občanskoprávních vztahů – figurující především vedle práv a jiných majetkových hodnot (srov. § 118 odst. 1 OZ 64) – chápána více méně jednoznačně pouze jako věc hmotná. Naproti tomu současné pojetí věci je pojetím věci v právním slova smyslu, a to v extrémně široké podobě (§ 489 občanského zákoníku), která zahrnuje v zásadě právě i ona dřívější práva a jiné majetkové hodnoty a která nezřídka vyvolává problémy a zřejmě i oprávněnou kritiku.⁹ Přesto toto faktické rozšíření potenciálního okruhu věcných práv nemá pro věcné právo

⁶ Srov. KINDL, T. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol.. Občanský zákoník. Komentář, Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 8.

⁷ Viz KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA J., Občanské právo hmotné, sv. I., Praha: CODEX, 1995, str. 192.

⁸ Viz tamtéž.

⁹ Srov. např. PAULY, J., Předmět vlastnického práva a některé související otázky. In: Viktor Knapp: vědecké dílo v proměnách času. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, str. 324 a násl., jakož zejména i literaturu tam uvedenou.

spočívající v právu stavby shodou okolností žádný význam, neboť předmětem tohoto práva je vždy věc hmotná, konkrétně nemovitá.

Tato věc je v případě práva stavby tím, co se označuje jako „věc cizí“ a co způsobuje, že se právo stavby řadí do okruhu těch věcných práv, která nesou již po dlouhá staletí označení **iura in re aliena**. To je zvláštní okruh věcných práv, pro které je charakteristické, že povinnost vlastníka, která se týká jeho věci, a většinou i právo, které této povinnosti odpovídá, na této věci lpí a případná změna vlastníka na tom nic nezmění. To samozřejmě plně platí o právu stavby; změní-li se vlastník pozemku, k němuž právo stavby existuje, subjekt tohoto práva tím není nijak dotčen a nabyvatel pozemku přejímá povinnost tomuto právu odpovídající. Naopak ne všechna práva k cizí věci mají stejnou kvalitu z hlediska svého předmětu, posuzujeme-li se tento předmět na základě dělení věcí na movité a nemovité. Na tomto základě se právo stavby od ostatních druhů věcných práv k věci cizí liší tím, že touto věcí může být bezvýjimečně pouze věc nemovitá.

To je přirozené a vyplývá to z podstaty práva stavby. Naopak ne zcela přirozená je skutečnost, že podle současné právní úpravy je samo právo stavby věci nemovitou. Tato skutečnost vyplývá jednak z obecného vymezení § 498 odst. 1 občanského zákoníku a jednak z explicitního ustanovení § 1242 první věty občanského zákoníku (které je ovšem právě s ohledem na § 498 odst. 1 občanského zákoníku zjevně nadbytečné). Odtud pak plyne, že subjekt práva stavby má na jedné straně právo k cizí věci (pozemku) a současně právo k vlastní věci, jímž je samo toto právo jakožto nemovitost.

c. Pozemek

Základním předmětem, jehož se právo stavby týká, je pozemek, který je nebo má být tímto právem zatížen. Jako takový zasluhuje pozornost z několika hledisek, třebaže jen ve formě stručných poznámek.

Prvá se týká toho, **co pozemek vůbec je**. Občanský zákoník takovou definici neposkytuje, v důsledku čehož je třeba hledat jinde v právním řádu, konkrétně v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálním zákoně), ve znění pozdějších předpisů. Ten ve svém § 2 písm. a) stanoví, že se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou

regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19 katastrálního zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Jakkoli jde o vymezení pro účely daného zákona, lze je zřejmě použít i pro účely občanského zákoníku, ovšem pouze podpůrně.¹⁰

Přesto je zapotřebí se mít do určité míry na pozoru, a to nejen pro nemalou komplikovanost uvedeného zákonného vymezení. Pozemky se totiž evidují v podobě parcel, přičemž se více než doporučuje, aby se například ve smlouvě o převodu vlastnického práva k pozemkům uváděla v zájmu určitosti smlouvy právě též parcelní čísla převáděných pozemků.¹¹ Na druhé straně však pozemek nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat vícero parcel, popřípadě části různých parcel.¹² Ústavní soud rovněž k této problematice vyslovil názor, dle kterého jde, za předpokladu existence evidence pozemků v podobě parcel, v případě takového pozemku o věc v právním slova smyslu, jelikož s takto evidovaným pozemkem je možno dále nakládat.¹³ Ovšem pro případ, že by mezi vlastníky sousedících pozemků došlo ke sporu ve věci hranic pozemků či parcel, žalobci, který se bude domáhat nápravy, nebude a priori umožněno domáhat se opravy parcelní výměry či určení hranic mezi parcelami či pozemky.¹⁴ Určení hranic parcel a pozemků se totiž provádí na základě tzv. geometrického plánu, přičemž tímto plánem identifikovaný pozemek je následně způsobilý býti předmětem soudního řízení.¹⁵

Pro úplnost je ovšem třeba dodat, že podle některých názorů je veřejnoprávní vymezení pojmu pozemku pro oblast občanského práva naopak vyloučené.¹⁶ Aníž by bylo možné na tomto místě jít do dalších podrobností a dělat

¹⁰ Srov. ZIMA, P., Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 87.

¹¹ Viz např. KINDL, T. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol.. Občanský zákoník. Komentář, Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 1177.

¹² Viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne ze dne 30. ledna 2001, ke sp. zn. 20 Cdo 20/99.

¹³ Viz náleží Ústavního soudu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. I. ÚS 28/99.

¹⁴ Viz např. KINDL, T. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol.. Občanský zákoník. Komentář, Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 1177.

¹⁵ Srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.3.2010, sp. zn. 22 Cdo 2028/2008.

¹⁶ Viz např. ZIMA, P., Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str.87.

mezi vyslovovanými názory arbitra, lze snad alespoň z pragmatického hlediska pohledu na právo stavby pozemek chápat tak, že je to část zemského povrchu zemského (samozřejmě v rámci území našeho státu), tak jak je zapsána v katastru nemovitostí a jak k ní též lze zapsat právo stavby.

Druhá z naznačených poznámek se týká toho, **k jakému pozemku může být právo stavby zřízeno**. Zde jde samozřejmě o pozemek, na němž (nebo pod jehož povrchem) stavba je nebo má být zřízena. V této souvislosti je ovšem zákon v zájmu kvality práva stavby benevolentnější. Připouští totiž, že právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání (srov. § 1240 odst. 2 OZ). To zjevně koresponduje konstrukci zastavěného stavebního pozemku podle § 2 odst. 1 písm. c) StZ, kde se tímto pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Konečně třetí poznámku je třeba orientovat na to, **k jakému pozemku právo stavby zřídit nelze**. V této souvislosti musí být rozlišována jednak absolutní a jednak relativní překážka zřízení práva stavby; přitom obě vyplývají z § 1241 občanského zákoníku. První spočívá v tom, že na pozemku vázne právo, které se přičí účelu stavby. To může být právo opírající se o nějaké veřejnoprávní omezení (jakým je kupř. stavební uzávěra, lze-li ji chápat jako právo státu či obce požadovat, aby se na pozemku nestavělo), může to však být velmi často i právo soukromoprávního charakteru, jakým je zejména služebnost; například právo stavby nebude možné zřídit k pozemku, kde by tomu bránila služebnost rozlivu, cesty apod. Pokud jde o relativní překážku, opírá se nikoli o objektivní neslučitelnost práva stavby se zatížením pozemku, nýbrž pouze o vůli osoby, v jejíž prospěch je pozemek již zatížen; tou je osoba zástavního věřitele, který má k pozemku zřízeno zástavní právo a na němž záleží, zda ke zřízení práva stavby souhlas dá či nikoli.

d. Stavba

Stavba, která charakterizuje právo stavby v podstatě ve stejné míře jako pozemek, zasluhuje zákonitě rovněž několik objasnění, a to koneckonců v analogické podobě jako pozemek.

Jako první se tedy opět klade, co pojmem stavba rozumět. Zde občanský zákoník, ač s tímto pojmem v souvislosti s institutem práva stavby operuje pochopitelně často, jeho definici opět nepodává. Nabízí se tedy i na tomto místě postup *per analogiam legis*, a to na základě vymezení stavby obsaženého v § 2 odst. 3 a 4 stavebního zákona. V těchto ustanoveních lze číst hned několik vymezení. 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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

Zatímco postup *per analogiam* ve shora uvedeném případě pozemku přinejmenším nelze vyloučit, zdá se, že v případě stavby to možné není. Přitom nejde jen o vyloučení dílčích aspektů uvedeného zákonného vymezení, jež se týkají například částí stavby, jakými jsou přístavba či nadstavba, které nejsou samostatnou stavbou. Jde především o celkovou konstrukci pojmu stavby. V této souvislosti se, na základě odmítnutí veřejnoprávního vymezení pojmu stavba v soukromém právu, někdy poznamenává, že veřejné právo chápe stavbu dynamicky, totiž jako činnost směřující k uskutečnění stavebního díla, zatímco podle občanskoprávního hlediska je třeba stavbu chápat jako výsledek stavební činnosti a jejího účelu. Proto lze podle tohoto názoru za stavbu v soukromoprávním smyslu považovat nejen budovu, nýbrž i výměník tepla, trafostanici, elektrickou rozvodnu, skladovou halu, ale i most, sklep či tunel. Tato myšlenka zavdává nejeden podnět k úvahám o své výstižnosti. Přinejmenším však své racionální jádro má a naznačuje současně to, co zřejmě platí ve skutečnosti, že totiž v soukromoprávní oblasti obecné a všeobecně uznávané vymezení pojmu stavby neexistuje. Toto konstatování ovšem neznamená nemožnost formulace možných závěrů konkretizujících, co jako stavba může předmětem práva stavby být a co nikoli

Při pozitivním vymezování stavby jakožto potenciálního předmětu práva stavby je třeba předně opustit běžnou představu o tom, že stavba je vždy tím, co je „na pozemku“, tj. představu vyplývající ze zásady, o které ještě bude nejednou řeč a která spočívá ve známé zásadě „*superficies solo cedit*“, tedy „povrch“ ustupuje

půdě. To explicitně dokládá § 1240 odst. 1 OZ, kde se pojednává o stavbě „na povrchu nebo pod povrchem“. Právo stavby se tedy může vztahovat i k podzemní stavbě, jakkoli to v praxi bude jistě nanejvýš jen výjimkou, neboť v drtivé většině případů bude taková stavba stavbou se samostatným účelovým určením, tedy samostatnou nemovitou věcí podle § 498 odst. 1 OZ, a jako součást práva stavby tak nebude připadat v úvahu.

Kromě toho, což vyplývá z téhož ustanovení, může jít nejen o stavbu, která již existuje, ale též o stavbu, která má být teprve zřízena. Znamená to tedy, že právo stavby se bude zřizovat buď ke stavbě, která je již postavena a nabyvatel práva stavby ji ke svým potřebám zpravidla upraví a bude následně užívat, anebo stavbu na zatíženém pozemku na základě zřízeného práva stavby teprve postaví. V této souvislosti může být sporná otázka, zda se právo „mít stavbu“, které zahrnuje obě uvedené eventualy, vztahuje i na případy, kdy existující, popřípadě i na základě práva stavby postavená stavba zanikla (například v důsledku požáru). Interpretace § 1251 odst. 1 OZ *a contrario* spíše svědčí závěru, že zánikem stavby, která měla (a i byla) stavebníkem postavena, jakoby zaniká též právo stavby, neboť další stavba v určené době již postavena být nejspíš nemůže (tento závěr ovšem nelze aplikovat pro případ pojistné události dále viz sub III. 3. c.). A obdobně se zdá, že právo stavby zřizované k pozemku, kde stavba již existuje, se váže rovněž na situaci, kdy jde o pozemek s danou stavbou. Přesto lze spíše soudit, že nebude-li ze smlouvy o zřízení práva stavby výjimečně vyplývat něco jiného, mělo by platit, že právo stavby zánikem stavby nezanikne, neboť jde o právo na pozemku právě obecně „mít stavbu“, tj. v zásadě jakoukoli.

Konečně na první pohled se zdá, že stavba, které se má právo stavby týkat, by měla splňovat veškeré veřejnoprávní předpoklady pro své zhotovení, zejména by se její existence měla opírat o platné stavební povolení. To je na jedné straně samozřejmě svrchovaně žádoucí a je to i v zájmu nejen subjektu práva stavby ale s ohledem na dočasnost práva stavby i v zájmu vlastníka pozemku. Na druhé straně z nedostatku splnění uvedeného požadavku však patrně sotva lze dovozovat nemožnost práva stavby. Lze tedy přisvědčit názoru, podle kterého je možné mít za to, že stavbou odpovídající právu stavby může být i stavba nepovolená (tzv. „černá stavba“), resp. zřízená v rozporu s pravomocným povolením. Od černé stavby, kterážto představuje výsledek stavební činnosti bez příslušného veřejnoprávního povolení, a která v důsledku takového bývá sankcionována právem stavebním

jakožto právem veřejným, je pak rovněž zcela nezbytné odlišovat stavbu neoprávněnou.¹⁷ Na rozdíl od černé stavby spočívá podstata stavby neoprávněné výlučně v tom, že osobě, která se jala na cizím pozemku postavit stavbu, nesvědčí právní titul, který by jí takovému počínání opravňoval. V případě neoprávněné stavby tedy není relevantní, zda osoba stavebník měla či neměl stavební povolení, nýbrž je zkoumáno, zda k takovému jednání byla osoba stavebníka oprávněna dle právního titulu, tzn. především smlouvy.¹⁸

Pokud jde naopak o negativní vymezení případů stavby, resp. quasi-stavby, ne vždy musí být zcela jasno. To patrně neplatí pro shora uvedené případy části staveb, k nimž právo stavby, jak řečeno, zřizovat nelze (jakkoli to formuluje pouze důvodová zpráva k OZ a jakkoli za účinnosti o.o.z. to bylo oprávněně formulováno speciálním zákonem o stavebním právu). Složitější to však může být ohledně staveb dočasných a zejména staveb movitých. V případě dočasných staveb se právní nauka kloní k tomu, že předmětem práva stavby být mohou. To ostatně odpovídá též dočasnému charakteru samotného práva stavby. Předpokladem ovšem podle cit. nauky musí zřejmě být, že se dočasná stavba nejprve učiní součástí zřízeného práva stavby. Pokud k tomu však nedojde, lze soudit, že bude stavba věcí movitou a jako taková pak předmětem práva stavby nebude. Obdobné úvahy potom ovšem vedou k pochybnostem, zda uvedeným způsobem lze postupovat i v případech, kdy je stavba nejen stavbou dočasnou, ale současně i stavbou, která není spojena se zemí pevným základem a která je věcí movitou *per definitionem*.

Tím je nakonec dotčen ten zcela specifický rys stavby jakožto předmětu práva stavby, který spočívá v tom, že stavba je součástí práva stavby a že zároveň podléhá ustanovením o nemovitých věcech (§ 1242 OZ). To je velmi podivuhodná konstrukce, a to hned ze dvou důvodů. Za prvé, podle její první části, se vytváří koncept, na jehož základě se věc obecně vzato nepochybně hmotná (stavba) stává součástí věci stejně nepochybně nehmotné (práva stavby). Za druhé, je-li stavba charakterizována právně jako pouhá součást práva stavby, těžko se bez dalšího chápe právě druhá část charakteristiky, v souladu s níž tato součást podléhá ustanovením o nemovitých věcech, které samozřejmě nejsou a nemohou být žádnou součástí věci, protože jsou věcí zcela jednoznačně samostatnou. Tyto legislativní

¹⁷ Viz KRÁLÍK, M., Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku: uplatňování nároků a rozhodování o nich : procesní a hmotněprávní souvislosti. 2. podstatně dopl. a rozš. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 232

¹⁸ Srov. tamtéž

anomálie zřejmě mají své důvody a nejspíše i historické kořeny. Zdá se však, že by zasluhovaly hlubší analýzu, na jejímž základě by měly být buď dále legislativně rozpracovány, anebo naopak z právní úpravy naopak vypuštěny či v ní přepracovány. Taková analýza ovšem již na stránkách této práce není dost dobře možná.

e. Subjekty

Třebaže je právo stavby ve smyslu shora podaného výkladu jakožto právo absolutní právem působícím *erga omnes*, je pro jeho pochopení jakožto právního institutu klíčový relativní vztah jeho dvou „protagonistů“, jimiž jsou jednak osoba vlastníka příslušného pozemku a jednak osoba, která je subjektem práva stavby.

Pokud jde o **vlastníka pozemku**, základní vymezení práva stavby v ustanovení § 1240 OZ se o něm nezmiňuje a celá úprava institutu práva stavby jeho pojem používá pouze sedmkrát, a to jen ve čtyřech ustanoveních. Tato skutečnost samozřejmě není podstatná a jen jako nedůslednost zákonodárce lze hodnotit to, že v této souvislosti se nepoužívá stejných termínů; někdy se pojednává o vlastníku zatíženého pozemku (§ 1248 OZ), většinou pak o vlastníku pozemku (§ 1251 odst. 3 OZ, § 1252 odst. 2 OZ a § 1254 OZ) a jednou dokonce o vlastníku stavebního pozemku (§ 1255 OZ). To, co podstatné je a v čem nedůslednost zákonodárce naopak není, spočívá v určení toho, kdo oním vlastníkem je.

Z teoretického hlediska je v této souvislosti možné bez jakýchkoli obtíží dovodit banální závěr, že jde o osobu (ať již fyzickou, anebo právnickou), které náleží subjektivní vlastnické právo k předmětnému pozemku a pro niž tento pozemek představuje její vlastnictví (§ 1011 OZ). To samozřejmě neznamená, že musí jít o osobu, která má k pozemku právo v celém rozsahu formulovaném v § 1012 OZ, jakkoli to *in concreto* vyloučeno samozřejmě není. Znamená to však, že jde o osobu, která podléhá omezením podle § 1013 a násl. OZ a která má současně též právo na ochranu podle § 1040 a 1042 občanského zákoníku. Z praktického hlediska pak půjde o osobu, která je jako vlastník pozemku zapsána v katastru nemovitostí a jako taková může být nahlížena jako ten, komu svědčí vlastnické právo k pozemku, samozřejmě za podmínek a s výhradami, jež vyplývají zejména z ustanovení § 980 až 986 OZ.

Co se týče osoby stavebníka, která je rovněž subjektem práva stavby, je situace méně banální. Předně zasluhuje poznámku, že není zcela zdařilý sám termín „stavebník“. Označení „stavebník“ totiž vyhovuje případům, kdy se právo stavby zřizuje s předpokladem, že na pozemku bude stavba teprve vystavena. Naopak v zásadě však jde o termín nevhodný v případech, kdy se právo stavby zřizuje k pozemku, na němž už stavba vystavena je, neboť v tomto případě stavebník žádné stavební práce provádět zpravidla vůbec nemusí. Problémem ovšem není jen otázka terminologická, ale též věcná, i když jen částečně.

Z věcného hlediska na jedné straně by problém mohla vyvolávat opět úvaha o aplikovatelnosti stavebního zákona *per analogiam*, který ve svém § 2 odst. 2 písm. c) vymezuje pro své účely stavebníka jako osobu, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osobu, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; přitom stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby. Zde zjevně není třeba hlubší analýzy k závěru, že toto zákonné vymezení veřejnoprávního předpisu se na soukromoprávní chápání pojmu stavebníka nevztahuje; přitom již zcela stranou pozornosti je zde nutné ponechat, jak by se postupovalo podle dřívějších právních úprav. Postupovat je tedy vhodné v tomto případě jako v případě vymezení vlastníka pozemku. To znamená, že opět, nejprve z teoretického pohledu, stavebníkem bude vždy ten, kdo právo stavby nabyl na základě právní skutečnosti či právních skutečností, jak vyplývají z ustanovení § 1243 občanského zákoníku a násl. (viz též dále podané výklady kapitoly II) a kdo své právo stavby nepozbyl (kapitola IV). Pokud jde o praktické hledisko, půjde pak o osobu, která je jako subjekt práva stavby, tj. jako současně vlastník nemovité věci, kterou toto právo je, zapsán v katastru nemovitostí. I zde jsou ovšem relevantní podmínky a výhrady, které vyplývají zejména z ustanovení § 980 až 986 občanského zákoníku, tedy případy nesouladu stavu zapsaného a skutečného právního vztahu.

Na druhé straně ovšem reálný problém vzniká tam, kde se stavebníkem stane sám vlastník pozemku. To podle našeho platného právního řádu není možné iniciálně tak, že by si sám vlastník pozemku pro sebe právo stavby zřídil a kdy by tak došlo k jakémusi analogickému postupu, jaký občanský zákoník připouští pro oblast pozemkové služebnosti ve svém § 1257 odst. 2. Naproti tomu možné to je

následně. Zcela nepochybně to platí o § 1248 OZ, odkud vyplývá, že si vlastník pozemku může právo „převést na sebe“. Kromě toho to však (alespoň podle zde zastávaného názoru) platí obdobně i o § 1254 OZ, který zakládá (kromě jiného) zákonné předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby, aniž by odkudkoli vyplývalo, že při využití tohoto předkupního práva dochází k zániku práva stavby. Analogie s § 3056 odst. 1 OZ možná jistě není, neboť tam se pojednává o předkupním právu vlastníka pozemku „ke stavbě“ (a nikoli k právu stavby). Přitom, je-li připuštěna možnost, aby vlastník pozemku vlastnil právo stavby podle § 1248 OZ, není nejmenší důvod, aby si toto právo nemohl ponechat, když využije své předkupní právo podle § 1254 OZ.

Takto (ať již podle § 1248 OZ, anebo podle § 1254 OZ) nastalá situace, která představuje identitu osoby vlastníka pozemku a subjektu práva stavby, ovšem vnáší do konceptu práva stavby značnou trhlinu. Ta se projevuje předně v zásadní nepřesnosti úvodního vymezení práva stavby v § 1240 odst. 1 OZ, kde se pojednává o věcném právu „jiné osoby“; o žádnou jinou osobu totiž v tomto případě nejde. Kromě toho pak při této identitě zákonitě nepřipadne v úvahu aplikace celé řady ustanovení občanského zákoníku, která upravují vzájemná práva a povinnosti vlastníka pozemku a stavebníka jako dvou odlišných osob a která představují podstatnou část úpravy institutu práva stavby. Vzhledem k tomu však, že splynutí osoby vlastníka pozemku a subjektu práva stavby bude v praxi spíše výjimkou, v dalších výkladech této práce se od této situace bude (až na výjimky) abstrahovat.

f. Základní práva a povinnosti subjektů

Hovořit o základních právech a povinnostech jakožto obsahu práva stavby se zdá být na první pohled protimluv. Chápe-li se však právo stavby jako právní institut, pro který je vzdor absolutnímu charakteru práva stavby určující vztah vlastníka pozemku a stavebníka, pak se uvedený protimluv zjevně zcela ztrácí. Mezi oběma subjekty totiž samozřejmě existuje celá řada vzájemných práv a povinností.

Klade-li se otázka, které z nich jsou základní, vede cesta samozřejmě k podstatě daného institutu (jakož koneckonců i k jeho označení), tj. k právu stavebníka mít na pozemku (či pod jeho povrchem) stavbu, a to buď jako stavbu, která v okamžiku nabytí práva stavebníkem již existuje, anebo jako stavbu, která

teprve v budoucnu vznikne. Tomu pak nutně odpovídá základní povinnost naopak vlastníka pozemku strpět, aby na tomto pozemku stavebník stavbu měl, a to opět buď již v okamžiku vzniku práva stavby, anebo až v budoucnu. Tolik k základu práv a povinností v pravém slova smyslu.

Tento základ ovšem lze chápat i v širším slova smyslu a řadit do něj práva a povinnosti další. Jejich okruh exaktně vymezit zřejmě nelze. Přesto, zejména z hlediska ekonomické podstaty, je možné do tohoto širšího základu počítat přinejmenším dvojici práv a povinností. Za prvé, jakkoli zákon vztah, jehož obsahem je právo stavby, nekonstruuje jako vztah obligatorně úplatný, v naprosté většině případů o úplatný vztah jistě půjde. Za těchto okolností proto právem vlastníka pozemku většinou bude právo na úplatu (ať již jednorázovou, anebo ve formě opětuujících se plnění), čemuž nutně koresponduje naopak povinnost stavebníka tuto úplatu poskytnout, resp. poskytovat. Již na tomto místě je ovšem třeba připomenout, že zásadní význam tohoto práva nelze směřovat s otázkou úpravy úplaty ve smlouvě o zřízení práva stavby (k čemuž viz dále sub II. 2 b. b)).

Za druhé, s ohledem na provizorní povahu práva stavby lze soudit, že k základním právům vlastníka pozemku a stavebníka patří v širším slova smyslu v té či oné formě též vzájemná povinnost a právo na vypořádání při zániku práva stavby. Lhostejné je, že půjde o práva a povinnosti většinou až mezi právními nástupci původního vlastníka pozemku a stavebníka. Důležité naopak je, že v podstatě vždy bude nutné pozemek se stavbou předat, jakož i převzít a že (zpravidla v návaznosti na uvedenou úplatu za zřízení práva stavby) bude existovat navíc též právo stavebníka na náhradu a povinnost vlastníka takovou náhradu poskytnout (viz § 1255 OZ). To vše ovšem platí, pouze pokud posuzovaný právní vztah neskončí specificky, zejména realizací některého z práv podle § 1254 OZ., resp. že mezi subjekty daného právního vztahu není ujednáno něco jiného.

2. Historickoprávní kořeny práva stavby

a. Přehled historického vývoje

a) Římské právo

Konstrukce stavby jako součásti pozemku je známa zejména již z římského práva, a to v podobě všeobecně známé věty: „*superficies solo cedit*“. Méně již je známé, že jde o větu z Gaiových Institucí, který její podstatu odvozoval přímo

z přirozeného práva a formuloval ji slovy: „Kromě toho 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.“¹⁹

Na tomto místě nelze probírat celou danou problematiku dopodrobna, neboť byla poměrně výrazně složitá a podléhala i v rámci římského práva svému vývoji. Postačí si uvědomit jednak existenci citované myšlenky jako jednoho z hlavních pilířů práv k věcem v římském právu a jednak její význam pro právo stavby, které existovalo již v této etapě vývoje práva, a to v podobě institutu označovaného jako „*superficies*“ a překládaného právě jako právo stavby nebo někdy jako právo k povrchu.

Je jistým paradoxem, že právě institut *superficies* při některých interpretacích římského práva býval vykládán jako naopak prolomení superficiální zásady, totiž jako prosazení opačného principu „*superficies solo non cedit*“, a to odkazem na Ulpianovu větu „*si solum sit alterius, superficies alterius*“.²⁰ Nezdá se však, že by šlo o interpretaci výstižnou. I když se totiž faktická oprávnění, která se v rámci institutu práva stavby stavebníkovi přiznávala, velmi blížila oprávněním vlastníka, skutečného vlastníka z něho nedělala. Většinou se to v romanistice vyjadřovalo tak, že základní princip, podle něhož „*superficies solo cedit*“ nemohl být porušen, vedl k tomu, že dům postavený na cizím pozemku (třebas se svolením vlastníka půdy) připadl vždy do vlastnictví vlastníka pozemku²¹; to se pak stalo základem postupného zrodu právě institutu práva stavby. Ten pozdější romanistika v koncizní formě formuluje například takto: „*Superficies* je označení věčného dědičného a zcizitelného práva k budově postavené na cizím pozemku, tedy právo stavby. Aby byla podporována stavební činnost, byly pronajímány pozemky ve státním majetku (*loca publica*), aby se na nich stavělo. Stavebník byl ovšem toliko obligačně oprávněný, protože dům podle zásady „*superficies solo cedit*“ připadl vlastníku pozemku. Aby se odstranily nepříznivé důsledky, poskytl prétor superficiáři ochranu proti zásahům třetích, čímž byl položen základ k tomu, že se právo superficiáře vyvíjelo jako právo věčné. Vývoj byl dovršen až v právu

¹⁹ Originál latinského textu, včetně citovaného překladu srov. In: Gaius, *Institutionum commentarii quattuor* – Učebnice práva ve čtyřech knihách (komentářích), Praha: Univerzita Karlova, 1981, str. 90.

²⁰ Viz např. TUREČEK, J. In: Tureček, J. a kol., *Světové dějiny státu a práva ve starověku*, Praha: Orbis, 1963, str. 355.

²¹ Srov. SOMMER, O., *Učebnice soukromého práva římského*, Díl II. Právo majetkové, část 2., Praha 1935, str. 255.

justiniánském, podle kterého má superficiář stejná práva k domu, který postavil na cizím pozemku, jako má emfyteuta.²² Přitom ani emfyteuta vlastníkem samozřejmě nebyl.

b) Právo 19. a poloviny 20. století na území našeho státu

Aniž je na tomto místě vhodné a vůbec možné sledovat feudální pozemkové vlastnické vztahy, které byly, třeba i jen na území našeho státu, značně komplikované a do nichž recepce římského práva vstupovala jen velmi pozvolna, zasluhuje naopak zaznamenat vliv římského práva ve sledované problematice na právo na našem území období kapitalismu. To bylo (s drobnou výjimkou) od roku 1811 reprezentováno rakouským ABGB.

Zde byla hned od počátku **zakotvena superficiální zásada**, i když dnešní čtenář by ji v textu zákona ne vždy spolehlivě identifikoval. Ustanovení § 297 ABGB totiž o ní pro oblast staveb pojednávalo ve své první části slovy „Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi;...“ Nauka ovšem vtělení této zásady do citovaného ustanovení potvrzuje jednoznačnou formulací o tom, že stavby jsou, s výjimkou některých odchylek, součástí pozemku (a náznakem kritiky, že ani v tomto ustanovení ABGB dobře nerozlišuje součást od příslušenství); stavba přitom byla chápána jako dílo do pozemku upevněné a navíc trvalé, tj. zřízené s úmyslem, aby tam trvale zůstalo.²³

Naproti tomu **právo stavby** – které bylo mimochodem uváděno právě jako jedna ze zmíněných odchylek – se svou konkrétní formulací do právního řádu dostalo až v roce 1912 zákonem o právu stavby (č. 86 ř.z.) s tím, že nebylo konstruováno jako dělení vlastnictví, nýbrž jako břemeno dotčené nemovitosti.²⁴ Podle tohoto zákona toto právo vznikalo na základě písemné smlouvy a vložním do samostatné vložky pozemkových knih a týkalo se pouze pozemků státu, země,

²² Srov. CVETLER, J. In: Cvetler, J, Kincl., J. Právo římské, Praha: Právnická fakulta University Karlovy, 1970, str. 124.

²³ Viz zejména ROUČEK, F., In: Rouček, F., Sedláček, J., Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl II., Praha 1935, str. 43.

²⁴ Viz zejména ROUČEK, F., In: Rouček, F., Sedláček, J., Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl II., Praha 1935, str. 217.

okresu nebo obce; bylo věcí nemovitou s tím, že stavba se chápala zpravidla jako jeho příslušenství; důvodem byla zřejmě dočasnost tohoto práva, jehož trvání bylo limitováno lhůtou minimálně třicet a maximálně osmdesát. Při zániku práva stavby připadala stavba do vlastnictví vlastníka pozemku, a to za náhradu ve výši 1/4 hodnoty stavby ke dni přechodu práva.

Tato právní úprava byla nahrazena až v roce 1947 zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který právo stavby vymezoval jako specifické, od věcného břemena odlišné věcné právo, kterému odpovídá právo jiné osoby (stavebníka) mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku, a to nezávisle na tom, zda šlo o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou; přitom bylo právo stavby věcí nemovitou, stejně jako stavba, která však neměla charakter samostatné věci. Rovněž podle této právní úpravy právo stavby vznikalo zápisem do pozemkové knihy a bylo právem dočasným. Přes mnohé podobnosti této úpravy s právní úpravou předchozí, existovaly mezi oběma i rozdíly, zejména nová úprava neomezovala možnost zřídit právo stavby jenom na pozemky státu, země, okresu nebo obce, neobsahovala výslovné ustanovení o maximální době trvání práva stavby ani ustanovení o podpoře výstavby bytů a malých podniků.²⁵ Co je na této právní úpravě ovšem ještě více pozoruhodné, je to, že se stala výraznou inspirací pro právní úpravu dnešní, jak to ostatně výslovně potvrzuje i důvodová zpráva k OZ.

c) Právo za účinnosti občanského zákoníku z roku 1950

K výraznému předělu dochází ve sledované oblasti vydáním občanského zákoníku z roku 1950, tedy po únorovém převratu z roku 1948 a za zcela nových společenských podmínek, charakterizovaných prvními kroky k socialismu.

Klíčové v nové právní úpravě bylo **zrušení zásady „*superficies solo cedit*“**. To OZ 50 realizoval ustanovením svého § 25, kde se explicitně psalo, že stavby nejsou součástí pozemku. (Kromě toho pak § 155 téhož zákona výslovně stanovil, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.) Byla tak tedy

²⁵ Viz např. BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. Správní právo, č. 4/2003, str. 222.

nastoupena zcela odlišná cesta od té, kterou se vztah pozemku a stavby ubíral po dlouhá desetiletí.

Určitým paradoxem bylo, že OZ 50 **formálně nezlikvidoval právo stavby**, naopak, sám jej nově upravil (ve svých ustanoveních § 160–165). Tím jako by popřel shora tvrzenou vazbu práva stavby na superficiální zásadu. Toto popření je ovšem jen zdánlivé, neboť toto nové právo stavby bylo něčím výrazně odlišným než právo stavby upravené dříve. Vznikalo totiž ze zákona, na základě správního rozhodnutí, anebo sice na základě smlouvy, avšak pouze s přivolením okresního národního výboru. Přitom ke zcizení práva stavby bylo nutné přivolení rovněž okresního národního výboru. Šlo tedy o značně deformovaný institut, který na jedné straně (podle § 564 OZ 50) nerušil práva stavby vzniklá před vznikem účinnosti OZ 50 (aniž však připouštěl na ně používat ustanovení zákona č. 88/1947 Sb.), který však neměl ani dlouhého trvání.

d) Právo za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964

Právě uvedený závěr dokládá vydání OZ 64. Ten byl na jedné straně zdánlivě specifický tím, že pokud jde o **zásadu „*superficies solo cedit*“**, již nepřevzal do svých ustanovení shora citovaný § 155 OZ 50. Tato skutečnost však neumožňovala *a contrario* dovozovat návrat k superficiální zásadě, naopak opuštění této zásady zůstalo vydáním OZ 64 nedotčeno; vynechání věty o tom, že stavba není součástí pozemku, přitom bylo prisuzováno tomu, že její obsah vyplýval z celé koncepce OZ 64 (a i z jeho některých speciálních ustanovení).²⁶

Oproti OZ 50 byl však OZ 64 logicky více konsistentní v tom, že **právo stavby**, alespoň pro nově vznikající vztahy, **důsledně opustil**. Nic na tom samozřejmě nemění zachování práv stavby vzniklých před vznikem účinnosti OZ 64, která bylo třeba posuzovat podle dosavadních předpisů (viz § 498 OZ 64), a to zřejmě těch, které byly účinné v době vzniku práva stavby. Stejně tak na tom nic nemění skutečnost, že některé veřejnoprávní předpisy používaly v období účinnosti OZ 64 například pojem „právo, které (stavebníka) opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu“ (např. § 58 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb.) a některé pojmy obdobné. Konečně za právo stavby nebylo možné považovat ani tzv. právo

²⁶ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., In: Knapp, V., Luby, Š. a kol., Československé občanské právo, Svazek I, Praha: Orbis, 1974, str. 286.

osobního užívání pozemku (upravené v § 198 až 220 OZ 64), které bylo možné zřídit jen ve vztahu k pozemku v socialistickém společenském vlastnictví, a to pouze za účelem uspokojování osobních potřeb uživatele a členů jeho rodiny (zejména ke stavbě rodinného domu, garáže nebo chaty). Šlo sice o právo, které se dědilo, ale bylo nepřevoditelné, časově neomezené a od roku 1992 bylo ve všech případech jeho subjektů přeměněno na vlastnické právo.

b. Aktuální limity práva stavby

Je všeobecně známou skutečností, že s účinností aktuálního OZ se zásada „*superficies solo cedit*“ do našeho právního řádu navrácí. V základu ji formuluje § 506 odst. 1 OZ, kde lze číst: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Opomenout ovšem nelze ani § 506 odst. 2 OZ, který doplňuje: „Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“; zde se mají na mysli zjevně podzemní stavby, které jsou opakem staveb se samostatným účelovým určením podle § 498 odst. 1 OZ. Právě toto ustanovení je ovšem důležité pro dokreslení vztahu stavby a pozemku ještě z jednoho důvodu, totiž proto, že výslovně signalizuje možnost, aby zákon stanovil, že určitá věc není součástí pozemku.

To je vcelku samozřejmé a v původním znění OZ to bylo formulováno nepřesně, neboť se v daném ustanovení pojednávalo nikoli o „zákonu“, nýbrž o „jiném právním předpisu“. Znamená to tedy, že dnes jakýkoli zákon, tj. i sám OZ, může stanovit, co není součástí pozemku a vymezit tak specificky okruh výjimek ze superficiální zásady. Takových zákonných ustanovení je přitom celá řada. Z hlediska problematiky staveb je však v tomto směru zřejmě nejdůležitější okruh zákonných ustanovení § 3054 a násl. OZ (a to i bez zřetele na § 3061 OZ, který, zdá se, zcela nereflktuje zmíněnou novelizaci ustanovení § 498 odst. 1 druhé věty OZ). Zde se sice na jedné straně nejprve (v § 3054 OZ) formuluje nastolení superficiální zásady ke stavbám, které byly ke dni vzniku účinnosti OZ vlastnictvím osoby vlastníci též pozemek, na němž byly zřízeny: „Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické

právo k pozemku táž osoba.“ Kromě toho se tato zásada posiluje i pro některé zcela specifické případy, a to konkrétně v § 3057 OZ: „Zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku. Vlastník stavby je vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.“

Na druhé straně jsou však mnohem pozoruhodnější výjimky, které OZ v posuzovaném normativním rámci ze superficiální zásady stanoví. Nejdůležitější je v tomto směru nepochybně § 3055 odst. 1 OZ: „Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“ Na to pak ve stejném směru navazuje § 3055 odst. 2 OZ: „Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.“ Konečně doplněním těchto ustanovení je též § 3060 OZ, který nastolení superficiální zásady vylučuje z důvodu dřívější existence věcného práva ke stavbě či pozemku: „Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“

Takto formulované výjimky ze superficiální zásady samozřejmě nejsou „věčné“. K jejich postupné likvidaci bude působit zejména § 3058 odst. 1 OZ: „Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.“ A ve stejném směru bude působit, byť jistě v omezenější míře, § 3058 odst. 2 OZ: „Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického

práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.“ Konečně *via facti* může pak ke splynutí osoby vlastníka pozemku a vlastníka stavby podle citovaného § 3058 odst. 1 OZ působit jak zákonné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě, tak i zákonné předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, a to tím spíše, že tato předkupní práva nelze smluvně vyloučit (srov. 3056 odst. 1 OZ).

Nic z toho však nemění na skutečnosti, že ke dni nabytí účinnosti OZ se zásada „*superficies solo cedit*“ prosadila v našem právním řádu zákonitě jen částečně. Přitom navíc je vysoký předpoklad, že ke změně tohoto stavu bude ve prospěch superficiální zásady docházet jen postupně, a pokud bude tento proces vůbec někdy v úplnosti završen, bude to s největší pravděpodobností až po uplynutí mnohých desetiletí. To vše je na jedné straně přirozené; v právním státě, kde je vyloučena pravá retroaktivita, tomu ani nemůže být jinak. Na druhé straně takto výrazně **limitovaná superficiální zásada samozřejmě představuje, a to přímo úměrně svému omezení, též limitaci práva stavby, které se při její absenci v uvedených případech nebude moci uplatňovat.** Z hlediska současného i budoucího stavu je tedy nutné se smířit s tím, že v našich podmínkách existuje a po dlouhou dobu ještě bude existovat dvojitý právní režim, kdy vedle případů pozemků zatížených právem stavby zůstanou případy, kdy stavba na cizím pozemku součástí práva stavby nebude, ale bude vlastnictvím osoby odlišné od vlastníka pozemku jako samostatná věc.

II. Nabytí práva stavby

1. Vstupní výklad

Právo stavby jakožto nemovitá věc je nepochybně vlastnictvím. Z tohoto důvodu se na jeho nabývání vztahují v zásadě samozřejmě pravidla, která občanský zákoník vymezuje pro nabytí vlastnického práva (viz jeho část třetí, hlavu II oddíl 2). Z povahy práva stavby ovšem vyplývá, že řada těchto pravidel se na něj vztahovat nemůže. Přesto i pro právo stavby platí základní hlediska, podle nichž se nabývání vlastnického práva třídí.

To konkrétně znamená, že na nabytí práva stavby lze nahlížet především z hlediska právního důvodu nabytí vlastnického práva. Kromě toho lze nahlížet na nabytí práva stavby podle toho, zda jde o nabytí originární, anebo derivativní. Konečně svou roli samozřejmě může hrát i to, kdy, resp. jak právo stavby vzniká. Zde ovšem již paralela s nabýváním vlastnictví částečně „pokulhává“. V pravém slova smyslu totiž právo stavby vzniká pouze v případě, že je zřízeno, tj. kdy vzniká jako takové (konkrétně na základě smlouvy o svém zřízení a částečně snad též na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci). Naproti tomu v ostatních případech, kdy se právo stavby nabývá za okolností, kdy před tím již někomu patřilo, se o jeho vzniku (jakémsi „relativním vzniku“) již většinou nehovoří.

V této práci se samozřejmě nelze zabývat všemi relevantními ustanoveními občanského zákoníku o nabýváním vlastnického práva, která pro nabytí práva stavby mají či mohou mít svůj význam. Naopak, vyjít je třeba z toho, co občanský zákoník upravuje ve vztahu k nabýváním práva stavby specificky. Na tomto základě se zde tedy vychází především z hlediska právního důvodu nabytí práva stavby.

Tento právní důvod spočívá buď v právním jednání, konkrétně tedy ve smlouvě, anebo v právní skutečnosti jiné. V prvním i druhém případě je ovšem třeba dále rozlišovat. Pokud jde o smlouvu, může být buď důvodem skutečného vzniku práva stavby, kdy se právo stavby nabývá originárně, anebo naopak důvodem pouhého převodu, kdy právo samo o sobě v uvedeném smyslu nevzniká a nabývá se toliko derivativně. Co se týče jiných právních skutečností jakožto důvodu nabytí práva stavby, je třeba brát v úvahu především rozhodnutí orgánu veřejné moci, kdy se právo stavby nabývá originárně, a to za okolností, kdy jako celek většinou nikomu nepatřilo (byť z naposled uvedené charakteristiky možná nelze zcela vyloučit určitou výjimku). Vedle toho pak stojí nabytí práva stavby v podobě, resp.

na základě vydržení, kdy k nabytí tohoto práva stavby dochází rovněž originárně, avšak výlučně za okolností, kdy toto právo před tím již někomu patřilo. Konečně samozřejmé je, že právo stavby může být předmětem dědění, resp. přechodu na jiného právního nástupce (viz § 1253 OZ). To je však právní titul, kterému občanský zákoník specificky pozornost nevěnuje a jemuž tak na tomto místě rovněž není třeba pozornost věnovat (s výhradou té či oné poznámky v příslušných souvislostech).

Na základě toho, co bylo uvedeno, bude tedy následující výklad rozčleněn do pojednání o nabytí práva stavby na základě:

- a. smlouvy o zřízení práva stavby;
- b. smlouvy o převodu práva stavby;
- c. rozhodnutí orgánu veřejné moci;
- d. vydržení.

2. Smlouva o zřízení práva stavby

a. Obecná charakteristika

Smlouva o zřízení práva stavby je samozřejmě nejvýznamnějším právním důvodem vzniku práva stavby a v praxi též právním důvodem jistě nejčastějším. Na tom přitom samozřejmě nemění nic skutečnost, že k samotnému vzniku práva stavby je nezbytný navíc též vklad tohoto práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).²⁷ Určující význam této smlouvy je dán tím, že v mimořádně široké míře může předurčovat a ve skutečnosti též předurčuje to, k čemu všemu bude subjekt práva stavby oprávněn a často i povinen, jakož (zákonitě) i to, jaké povinnosti (většinou strpět) a práva bude mít ten, kdo právo stavby zřizuje.

Z hlediska svých subjektů je smlouva o zřízení práva stavby dvoustranným právním jednáním jednak vlastníka pozemku, který se právem stavby zatěžuje, a jednak osoby, kterou zákon (tradičně, byť asi ne zcela výstižně) označuje jako stavebníka. Jakkoli jde o smlouvu, lze s jistým zjednodušením říci, že je to právě vlastník pozemku, kdo právo stavby zřizuje. Je to přitom právě pouze on (při abstrahování od otázek zastoupení), kdo je oprávněn právo stavby zřídit, neboť oprávnění k jeho zřízení je podle právního řádu České republiky přiznáváno pouze

²⁷ Viz např. též ZIMA, P., Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. str. 77-79.

jemu.²⁸ Naproti tomu stavebníkem může být kdokoli, pokud jeho možnost uzavřít smlouvu o zřízení práva stavby nevyklučuje právní řád České republiky a samozřejmě ani vůle osoby vlastníka daného pozemku.

Jakkoli je právo stavby věcným právem, bývá (do značné míry nikoli neoprávněně) právní vztah mezi osobou vlastníka pozemku a osobou stavebníka po uzavření smlouvy o zřízení práva stavby charakterizován jako závazkový právní vztah, jelikož vlastník pozemku se, jakožto osoba povinná, zavázal k předání pozemku do užívání osoby stavebníka a zároveň je povinen zdržet se práva užívacího a většinou též požívacího, zatímco osoba stavebníka se zavázala k realizaci stavby na pozemku vlastníka pozemku.²⁹ V této souvislosti zasluhuje pouze doplnit upřesnění, že právo stavby může být zřízeno i v případě, že na pozemku stavba již tak či onak je (a bude stavebníkem například pouze rekonstruována apod.). To vyplývá z charakteristiky § 1240 *in fine* OZ : „Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou“. Na uvedeném upřesnění ovšem nic nemění skutečnost, že i na straně stavebníka existuje vždy celá řada dalších povinností.

V rámci obecné charakteristiky je konečně zapotřebí zdůraznit ještě to, co již bylo naznačeno. Rozlišovat je totiž nezbytné jednak zřízení práva stavby a jednak jeho vznik. Právo stavby se smlouvou zřizuje, avšak jejím uzavřením ještě nevzniká a neexistuje. (Z tohoto hlediska, mimo jiné, v okamžiku jejího uzavření stavebník ještě vlastně není stavebníkem v pravém slova smyslu.) Smlouva o zřízení práva stavby tedy co do vzniku práva stavby konstitutivní účinky nemá a okamžik vzniku práva stavby vždy musí nastat až po okamžiku uzavření smlouvy o zřízení práva stavby. To vyplývá z ustanovení § 1243 OZ, jakož i z ustanovení § 11 katastrálního zákona, podle nichž vznik práva stavby nastává až zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Je to tedy až tento zápis, co má, konstitutivní charakter.³⁰

Aby ovšem právo o zřízení práva stavby mohlo být zapsáno do veřejného seznamu, je třeba, aby smlouva o jeho zřízení byla smlouvou platnou a samozřejmě i existující. Z tohoto hlediska musí splňovat všechny náležitosti, které se na

²⁸ Srov. DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 691.

²⁹ Viz tamtéž.

³⁰ Viz tamtéž.

smlouvu obecně kladou. Zde tyto náležitosti není samozřejmě třeba rozebírat. Potřebné však je poukázat na to, co smlouva musí splňovat, a účelné je poukázat i na to, co je vhodné, aby splňovala z věcného a formálního hlediska. S ohledem na to budou dále rozebrány jednak obsahové složky této smlouvy, a to alespoň v rozsahu podstatných složek (*essentialia negotii*) a složek pravidelných (*naturalia negotii*), a jednak forma dané smlouvy.

b. Obsah

a) *Essentialia negotii*

Podle většinového názoru jsou do obligatorních, tj. podstatných náležitostí smlouvy o právu stavby řazena ujednání o právu stavebníka mít v souladu se smlouvou na pozemku či pod pozemkem vlastníka pozemku stavbu.³¹ Dále je rovněž stěžejní označení předmětného pozemku, případně více pozemků, kterých se právo stavby má dotýkat, stanovení doby, na kterou se právo stavby zřizuje a v neposlední řadě též vymezení předmětné stavby (již existující, nebo plánované).³² První ze zmíněných ujednání je naprosto přirozené. Tvoří podstatu samotného práva stavby a bez něho si zřízení tohoto práva nelze za žádných okolností vůbec představit. Toto ujednání je někdy označováno po obsahové stránce jako jádro celé smlouvy.³³

Takovéto ujednání samo ovšem nestačí a musí být ve smlouvě konkretizováno především identifikací pozemku, resp. pozemků, jež budou právem stavby zatíženy. To snad v praxi nebude vyvolávat vážnější potíže. Lze soudit, že postačí uvedení parcelního čísla, resp. parcelních čísel spolu s katastrálním územím, kde se daný pozemek nachází.³⁴

Poněkud jinak stojí problém nutné specifikace stavby. I její zakotvení ve smlouvě je přirozené, nikoli však již zcela jasné. Podle obecného názoru by měla být stavba vymezena alespoň co do svého účelu. Takový požadavek tkví především v podstatě obecného náležitosti určitosti právního jednání. V otázce, do jaké míry má být stavba ve smlouvě blíže popsána, ovšem dochází ke značné diferenciaci názorů. Část odborné veřejnosti zastává stanovisko, že na popis stavby by měly být

³¹ Viz např. ZIMA, P., Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 80.

³² Viz tamtéž

³³ Viz tamtéž.

³⁴ Zde jde o jakési analogické použití rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

ve smlouvě kladeny vyšší nároky, resp. že popisovat stavbu ve smlouvě je nutné co nejpodrobněji, a to například odkazem na projektovou dokumentaci zamýšlené stavby. Takový požadavek je odůvodňován tím, že právo stavby lze zřídit i před vydáním potřebných povolení stavebníku.³⁵ Existují ovšem názory, podle kterých může bližší popis stavby zcela absentovat, přičemž postačí smluvní ustanovení o tom, že osoba stavebníka je oprávněna postavit stavbu na pozemku osoby vlastníka pozemku. Tento názor je následně podložen myšlenkou, že platné právní předpisy onen popis stavby ve smlouvě explicitně nevyžadují.³⁶

V této věci je zapotřebí především určité upřesnění. Konkrétně v tom smyslu, že vysoké požadavky na přesné vymezení stavby lze považovat zřejmě za zbytečné, pokud jde o stavbu, která se na pozemku již nachází. Co se pak týče stavby, která má být teprve postavena, jde podle zde zastávaného názoru v dané souvislosti o otázku autonomie vůle smluvních stran, tedy o otázku smluvní svobody (viz zejm. § 1 odst. 2 OZ). Jestliže tedy zákon výslovně neukládá smluvním stranám povinnost konkretizovat ve smlouvě stavbu, jsou tyto smluvní strany oprávněny uzavřít smlouvu v otázce popisu zamýšlené stavby plně v míře svého volného uvážení. Co do podrobnosti popisu stavby je pak samozřejmě obvykle cílem každé ze smluvních stran vyjednat ve svůj prospěch nejvýhodnější možné podmínky. Pro osobu vlastníka pozemku je tak zpravidla žádoucí co nepřesnější popis stavby (například s výše uvedeným odkazem na projektovou dokumentaci zamýšlené stavby), neboť jinak by mohlo dojít k tomu, že bude postavena stavba v rozporu se skutečnými zájmy tohoto vlastníka pozemku. Naopak zájmům osoby stavebníka většinou svědčí pouze obecnější specifikace stavby, při které konkrétnější popis zamýšlené stavby zcela absentuje.

Nedílnou součástí smlouvy musí být dále ustanovení, jímž je stanovena doba, na kterou se právo stavby zřizuje. Tento požadavek, stanovený v § 1244 odst. 1 OZ, pouze reflektuje dočasnou povahu při zřizování práva stavby.³⁷ V souladu s tímto ustanovením není stanovena dolní, tedy minimální hranice doby trvání práva stavby, nýbrž je stanovena pouze hranice horní, na kterou je možno právo stavby zřídit, a to konkrétně na dobu 99 let (viz § 1244 OZ). Kromě toho občanský

³⁵ Srov. ACHOUR, G.; PELIKÁN, M., Právo stavby podle nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2014, č. 12, str. 37- 43.

³⁶ Viz např. ZIMA, P. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 109, s odkazem na Králík, M. přednáška Aliaves konaná v Praze dne 18.11.2014.

³⁷ Srov. ZIMA, P. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 55.

zákoník rovněž stanoví, že z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), do kterého je právo stavby zapisováno, musí být patrný poslední den doby, pro kterou bylo právo stavby zřízeno. Smluvní strany jsou tak oprávněny v souladu se zákonem uzavřít smlouvu o zřízení práva stavby na libovolnou dobu s tím, že jedinou limitací zůstává výše uvedená maximální doba.

Cílem uvedeného časového omezení je podle někdy vyslovovaných názorů snaha o zabránění nežádoucího procesu, při němž by mohlo dojít k trvalému oddělení pozemku od povrchu.³⁸ Rovněž se pak argumentuje tím, že by takovým oddělením došlo k negaci superficiální zásady.³⁹ Konečně nezřídka se poukazuje též na to, že uplynutím doby, pro kterou je právo stavby zřízeno, dochází rovněž k jistým specifickým důsledkům. Právo stavby totiž může v souladu s platnými právními předpisy sloužit rovněž jako zástava. Pro případ, že by právo stavby bylo zatíženo formou zástavního práva, jeho zánikem zanikají spolu s ním i veškerá jeho zatížení. Pro osobu věřitele, kterému takováto zástava slouží jako zajišťovací prostředek, je zcela stěžejní, aby s dočasností onoho práva počítal. Věřitel by měl takovou skutečnost zohlednit především při zřizování zatížení práva stavby – měl by dbát na to, aby ona zástava byla přijata jen k takovému zajištění pohledávky, které zástava hodnotou a trváním odpovídá.⁴⁰ Tím ovšem samozřejmě není dotčeno právo věřitele podle ustanovení § 1256 OZ, jak o tom ještě bude dále pojednáno v kapitole IV této práce.

Stanovení doby trvání práva stavby nevylučuje, aby smluvní strany (tj. stavebník a vlastník pozemku) využily právo svůj vztah, a tedy i trvání práva stavby, prodloužit. Toto jejich právo však není neomezené. Prodloužení doby trvání práva stavby je totiž v ustanovení § 1245 OZ podmíněno souhlasem osob, pro které jsou na pozemku, k němuž je právo stavby zřizováno, zapsána zatížení v pořadí za tímto právem. Otázkou ovšem zůstává, zda je to limit jediný.

Jde o dnes již známý problém, zda je či není přípustné, aby doba celkového trvání práva stavby, tedy úhrn původně sjednané doby a doby, o kterou má být smlouva prodlužována, překračovala dobu stanovenou ustanovením §1244 odst. 1 OZ, tedy dobu 99 let. Zde zřejmě většina odborné veřejnosti zastává názor, podle

³⁸ Srov. ZIMA, P. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 55.

³⁹ Viz tamtéž.

⁴⁰ Srov. např. DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 693.

kterého právo stavby lze prodloužit pouze v mezích § 1244 odst. 1 OZ, tedy jen v případě, že celková doba, pro kterou je právo stavby zřizováno a o kterou má být prodlouženo, nepřekročí občanským zákoníkem stanovou maximální dobu trvání práva stavby (tedy dobu 99 let).⁴¹ Podle těchto názorů je tak možné, aby si smluvní strany sjednaly v souladu s ustanovením § 1244 odst. 1 občanského zákoníku dobu kratší nežli 99 let a takovou následně prodloužili tak, aby celková doba trvání práva stavby nepřekročila dobu stanovenou § 1244 odst. 1 OZ.

Někdy, i když to není bez pochybností, se zastává názor opačný.⁴² Přitom jde o stanovisko, které, zdá se, přesto zasluhuje podporu. Z žádné části ustanovení § 1244 OZ totiž nelze dovodit, že by jím bylo vyloučeno obecné použití § 1245 OZ, tedy prodloužení doby trvání práva stavby, a to i nad rámec daný ustanovením § 1244 odst. 1 OZ. Kromě toho, i přes skutečnost, že občanský zákoník ve svém ustanovení § 1244 odst. 1 stanoví, že právo stavby nesmí být zřízeno na více než 99 let, po zániku práva stavby uplynutím této doby jsou stavebník a vlastník pozemku samozřejmě oprávněni uzavřít smlouvu novou a docílit tak stavu, jemuž se snaží zastánci shora uvedeného prvního názoru zabránit. Jediné, v čem se tento postup liší, je, že uzavírání nové smlouvy představuje pouze složitější proces než proces prodloužení doby trvání práva stavby. I z tohoto hlediska se tedy zdá shora uvedený první názor jako neopodstatněný. Pravdou ovšem je, že měl-li zákonodárce jiný záměr, měl jej v zákoně formulovat jasněji.

b) Naturalia negotii

Vedle imperativu respektovat zákonné požadavky na esenciální složky, které jsou pro řádné uzavření smlouvy o zřízení práva stavby nezbytným předpokladem, je zároveň smluvním stranám na základě zásady dispozitivnosti samozřejmě umožněno zahrnout do této smlouvy složky další, které povinné nejsou, které se však do této smlouvy většinou zahrnují. Půjde například o ujednání o tom, zda bude právo stavby zřízeno za úplatu či bezúplatně, zda má být ona stavba zhotovena do určité doby, atp. O tom ostatně bude ještě podrobněji pojednáno v kapitole III. této práce.

⁴¹ Srov. např. DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 695.

⁴² HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 900.

Na tomto místě stojí za zmínku, že právě v otázce úplaty se stanoviska odborníků různí. Někteří z nich tvrdí, že jelikož lze právo stavby zřídit za úplatu i bezúplatně, nemůže být ustanovení o úplatě nezbytnou složkou smlouvy, nýbrž pouze složkou dispozitivní.⁴³ Část odborné veřejnosti naproti tomu zastává názor, že by ustanovení smlouvy, která se přímo dotýká složky úplaty, měla být řazena mezi složky esenciální.⁴⁴ Nezdá se ovšem, že by bylo – především s ohledem na jasnou dikci § 1247 OZ – možné tomuto názoru přisvědčit.

Jiná otázka je, zda v případě, kdy se úplata sjedná, je obligatorní, resp. esenciální složkou alespoň ujednání o její výši. V této věci část právní nauky odpovídá kladně.⁴⁵ Naopak jindy se vychází z toho, že i ustanovení o výši plnění může zcela absentovat.⁴⁶ Argumentuje se přitom možností aplikace ustanovení § 1792 odst. 1 OZ⁴⁷, které zní: „Plyne-li ze smlouvy povinnost stran poskytnout a přijmout plnění za úplatu, aniž je ujednána její výše, či způsob, jakým bude tato výše určena, platí, že úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a v místě uzavření smlouvy. Nepodaří-li se takto výši úplaty určit, určí ji soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.“ Z teoretického hlediska se lze s tímto názorem ztotožnit. Z praktického hlediska je ovšem samozřejmě rozumné výši úplaty za zřízení práva stavby smluvně upravit.

K tomu může dojít dvojím způsobem. Úplata může být stavebníkem poskytována buď jednorázově, anebo i opakovaně. V případě opakovaného poskytování úplaty se hovoří (ostatně i v souladu se zákonem) o tzv. stavebním platu. Na stavební plat jsou pak zákonem kladeny určité požadavky, byť ve formě negativní formulace. V souladu s § 1247 OZ se totiž nepřihlíží k ujednáním, v souladu s nimiž závisí výše stavebního platu na tzv. nejisté budoucí události. Za takovou nejistou budoucí událost je třeba považovat zejména vývoj cen nemovitostí.⁴⁸ Pokud by se tedy taková či podobná událost ujednala, bylo by nutné její ujednání hodnotit jako nicotné. I zde ovšem zákon připouští sám ze sebe jednu

⁴³ Srov. např. DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 697.

⁴⁴ Srov. ACHOUR, G.; PELIKÁN, M. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2014, č. 12, str. 37-43.

⁴⁵ Viz HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 901.

⁴⁶ Srov. např. ZIMA, P. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 81.

⁴⁷ Viz tamtéž.

⁴⁸ Viz DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 697.

výjimku. Smluvní strany si totiž mohou dohodnout výši stavebního platu na základě neurčité budoucí události spočívající ve změnách míry zhodnocování či znehodnocování peněz, tedy v podobně ujednání tzv. inflační, popřípadě deflační doložky. Z praktického hlediska pak zasluhuje zmínku, že hrazení stavebního platu vlastníkovu pozemku může být zajištěno mimo jiné zástavním právem právě k právu stavby.⁴⁹

c. Forma

Jelikož je právo stavby právem věcným, základním pravidlem občanského zákoníku, jímž se smluvní strany při uzavírání smlouvy o zřízení práva stavby musejí z hlediska formálního řídit, je nutnost respektovat písemnou formu takové smlouvy, a to v souladu s ustanovením § 560 OZ. Písemná forma, která je obligatorním požadavkem na formální stránku každého právního jednání, jímž se zřizuje, převádí, mění nebo ruší věcné právo, je tedy zákonitě závazná i pro smlouvu o zřízení práva stavby. Z ustanovení § 560 OZ a mimo jeho dosah z ustanovení § 564 OZ pak vyplývá, že je-li požadavek písemnosti kladen na smlouvu samotnou, onu písemnou formu vyžadují též případné dodatky této smlouvy. Důvod požadavku písemnosti smlouvy přitom tkví nejen v zajištění právní jistoty smluvních stran, ale především v zajištění i v možnosti realizace zápisu práva stavby do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Sama písemná forma však pro smlouvu o zřízení práva stavby nestačí. Při uzavírání této smlouvy je totiž nezbytné respektovat též ustanovení § 561 odst. 2 OZ, které zní: „Jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší.“ Vzhledem k tomu, že smlouva o zřízení práva stavby takovým právním jednáním nepochybně je, bude nezbytné, aby tedy podpisy jejích stran byly na téže listině.

⁴⁹ Srov. DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 698.

3. Smlouva o převodu práva stavby

a. Obecná charakteristika

Smlouva o převodu práva stavby nedosahuje významu smlouvy o zřízení práva stavby. I ona je však z hlediska nabývání práva stavby velmi důležitá a vysoce praktická. Jak bylo shora naznačeno, od smlouvy o zřízení práva stavby se liší především tím, že právo stavby nezakládá, nýbrž představuje pouze právní titul, na jehož základě se již existující právo jen převádí. Odtud též vyplývá, že je právním důvodem nabytí práva stavby nikoli originárním, ale pouze derivativním, tzn. takovým, při kterém nabyvatel odvozuje své právní postavení od právního postavení zcizitele. Převoditelnost práva stavby se někdy dovozuje z ustanovení § 1252 odst. 1 OZ a je řazena mezi charakteristické rysy práva stavby.⁵⁰ Ve skutečnosti však vyplývá z toho, že právo stavby je věcí (nemovitou), představuje vlastnictví a jako takové je převoditelné ze své právní povahy. Tím je dána též odpověď na otázku, zda lze právo stavby převádět jen v případě, že bylo nabyto na základě smlouvy o zřízení práva stavby, anebo i jindy. Občanský zákoník ve svém ustanovení § 1252 odst. 1 k této otázce sice mlčí, mlčí však opodstatněně. Právě proto totiž, že je právo stavby věcí nemovitou, nemůže mít důvod jeho nabytí na jeho převoditelnost vliv. Lze tedy jednoznačně dovodit, že k převodu práva stavby může dojít i ve všech jiných případech, kdy převodce toto právo nabyt jinak než smlouvou o jeho zřízení.

Od smlouvy o zřízení práva stavby se smlouva o převodu tohoto práva obecně liší i z hlediska svých subjektů. Těmi jsou na jedné straně stavebník, který je zcizitelem, a na druhé straně třetí osoba, která je nabyvatelem. Přitom stavebník je jako dosavadní vlastník práva stavby jedinečným subjektem oprávněným smlouvu o převodu práva stavby uzavřít (opět s výjimkou zastoupení, resp. výjimkou problematické konstrukce dispozičních práv vlastníka pozemku podle § 1248 OZ, o nichž ještě bude níže pojednáno). Naproti tomu třetí osobou může být v zásadě kdokoli, pokud jeho možnost uzavřít smlouvu o zřízení práva stavby nevyklučuje právní řád České republiky a samozřejmě ani vůle osoby stavebníka jakožto zcizitele. Nezbytné je ovšem připomenout, že tato potenciální „bezbřehost“ třetích osob jako nabyvatelů práva stavby je omezena tím, že se uplatní pouze tehdy, když vlastník pozemku nevyužije svého zákonného předkupního práva k právu

⁵⁰ Viz ZIMA, P. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 39 a rovněž str. 169.

stavby podle § 1254 OZ (není-li zase, v souladu s tímž ustanovením, toto předkupní právo smluvně vyloučeno).

Naopak obdobný jako v případě smlouvy o zřízení práva stavby je u smlouvy o převodu práva stavby proces nabytí tohoto práva. Ani zde sama smlouva nepostačuje, jakkoli je nezbytná. K tomu, aby se nabyvatel stal vlastníkem práva stavby, je totiž nezbytný rovněž zápis do veřejného seznamu. Zde je ovšem zákonný základ jiný, neboť nevyplývá z ustanovení § 1243 OZ, nýbrž z ustanovení § 1105 OZ (který zní: „Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“) To ovšem nic nemění na tom, že i v tomto případě má pro nabytí práva stavby zápis do veřejného seznamu konstitutivní charakter. Sama smlouva pak bývá někdy označována jako důkaz o onom převodu.⁵¹ Ve skutečnosti ovšem jde jen o důkaz existence vůle právo převést (a samozřejmě i nabýt).

Pokud jde o požadavky na smlouvu o převodu práva stavby, i je lze rozlišit na obsahové a formální. S ohledem na to, že pojednání o nich může být podstatně jednodušší než v případě smlouvy o zřízení práva stavby, lze je spojit do jednoho výkladu.

b. Zákonné požadavky

Z hlediska esenciálního obsahu nebude smlouva o převodu práva stavby vždy jednotná. V této souvislosti bude záležet na tom, o jaký konkrétní smluvní typ půjde. V úvahu připadá samozřejmě v první řadě kupní smlouva. Méně častá, byť možná, bude též smlouva darovací. Z praktického hlediska pak lze patrně ponechat stranou pozornosti smlouvu směnou.

V případě kupní smlouvy bude v jejím základu nutné v souladu s § 2079 OZ vymezit na jedné straně povinnost prodávajícího právo stavby kupujícímu odevzdat (byť to v praxi bude pouze formální akt a fakticky se bude předávat užívaný pozemek s případnou stavbou) a umožnit mu nabytí vlastnického práva k tomuto právu. Na druhé straně bude nutné podle téhož ustanovení vymezit povinnost kupujícího právo stavby (analogicky odevzdání) převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu. Pokud jde o tuto kupní cenu, zcela jistě nebude nutné její vyčíslení.

⁵¹ Viz ZIMA, P. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 39 a rovněž str. 169.

Postačí postupovat v souladu s ustanovením § 2080 OZ, podle kterého je kupní cena ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.

V případě darovací smlouvy půjde zřejmě vždy o konsensuální kontrakt, takže v ní bude nutné podle § 2055 OZ zakotvit na jedné straně povinnost dárce obdarovanému právo stavby bezplatně převést do jeho vlastnictví. Na druhé straně pak bude nutně zakotvena povinnost obdarovaného nabídku daru přijmout. Přitom z povahy darovací smlouvy vyplývá, že se nebude vymezovat žádná úplata za převod.

Pro obě smlouvy se klade otázka, do jaké míry bude třeba specifikovat samo právo stavby s ohledem na zatížený pozemek a na stavbu ve smlouvě. Lze soudit, že taková specifikace bude potřebná. Avšak pokud jde o pozemek postačí opět jen uvedení parcelního čísla a katastrálního území.⁵² Co se pak týče popisu případné stavby, jsou pochybnosti jistě ještě menší než u smlouvy o zřízení práva stavby; lze vcelku spolehlivě dovodit, že postačí, když bude stavba vymezena pouze obecně.

Konečně pokud jde o formu smlouvy o převodu práva stavby, lze o ní konstatovat v podstatě totéž, co bylo konstatováno o smlouvě o zřízení práva stavby, a to s odkazem na ustanovení již citovaná v souvislosti s výkladem o formě smlouvy o zřízení práva stavby. Znamená to tedy, že smlouva bude nutně písemná a smluvní strany budou muset podpisy umístit na téže listině.

c. Specifická smlouva při zřeknutí se práva stavby stavebníkem (exkurs)

V souvislosti se smlouvou převodu práva stavby je zapotřebí konečně pozastavit se nad jedním specifickým případem, kdy může být toto právo převedeno, a to v souvislosti se se zřeknutím se práva stavby stavebníkem.

Jak již bylo shora naznačeno, osoba stavebníka má v souladu s ustanovením § 1248 občanského zákoníku právo na zřeknutí se práva stavby. Zákon neuvádí taxativní, ale ani demonstrativní výčet důvodů, pro které se lze práva stavby osobou stavebníka zříci. Z toho je možno vyvozovat, že tedy záleží pouze na volním

⁵² Viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

uvážení osoby stavebníka.⁵³ Došlo-li ze strany osoby stavebníka ke zřeknutí se práva stavby, osobě vlastníka pozemku vznikají *ex lege* jistá dispoziční oprávnění. V případě zřeknutí se práva stavby je totiž vlastník pozemku ze zákona oprávněn převést takové právo na sebe či třetí osobu, a to na dobu zbývající z původní smluvené doby; přitom k převodu práva stavby může dojít pouze na základě listin, které jednoznačně prokazují, že se osoba stavebníka svého práva stavby zřekla (viz § 1248 OZ).

Na tomto místě necht' je ponechána stranou pozornosti prapodivná konstrukce daného ustanovení. Pozornost však naopak musí být věnována samotnému výrazu „zřeknutí se“ práva stavby. Tomu je podle obvykle zastávaného názoru třeba přisuzovat stejného významu, jako v otázce zřeknutí se práva dědického za použití ustanovení § 1484 občanského zákoníku.⁵⁴ Význam slova „zřeknutí“ je absolutně stěžejní pro účely posouzení otázky, zda jde při zřeknutí se práva stavby o právní jednání jednostranné či dvoustranné, tedy o ujednání osoby stavebníka a osoby vlastníka pozemku.⁵⁵ Pokud je tedy na výraz „zřeknutí se“ nahlíženo ve smyslu ustanovení § 1484 občanského zákoníku, týkajícího se zřeknutí se práva dědického, jde v případě podle § 1248 OZ o právní jednání dvoustranné.⁵⁶ Právní názor, podle kterého je nezbytné, aby na akt zřeknutí se práva stavby bylo nahlíženo jako na právní jednání dvoustranné, je rovněž dokládán myšlenkou, podle které by nebylo možné, aby na sebe osoba vlastníka pozemku (po zřeknutí se práva stavby osobou stavebníka) ono právo převedla za předpokladu, že by bylo na pojem „zřeknutí se“ nahlíženo jako na právní jednání jednostranné.⁵⁷ Dle téhož právního názoru tak nemá vyvázání osoby stavebníka z práva stavby prostřednictvím jeho zřeknutí se vyvolat zánik tohoto práva. Přitom se dále konečně zpravidla argumentuje, že je třeba dbát nejen ochrany práv případných stavebníkových věřitelů, ale i případných práv osoby vlastníka pozemku k opětovnému úplatnému převodu práva stavby.⁵⁸

⁵³ DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 703.

⁵⁴ Srov. např. ELIÁŠ, K. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, str. 276.

⁵⁵ Viz tamtéž.

⁵⁶ Srov. např. DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 703 anebo ELIÁŠ, K. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, str. 276.

⁵⁷ Viz ELIÁŠ, K. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, str. 276.

⁵⁸ Srov. tamtéž.

K těmto závěrům lze shrnout, že nejsou prosty zcela pochybností. Na jedné straně je pravdou, že zřeknutí se práva stavby stavebníkem zpravidla bude spočívat na bázi konsensu a ten potom bude právním základem uplatnění zmíněných dispozičních oprávnění vlastníka pozemku (jakkoliv je konstrukce těchto oprávnění naprosto atypická a ne zcela jasná). Z tohoto hlediska se tedy tato problematika též řadí do zde podávaného výkladu. Na druhé straně se však ukazuje jako opodstatněné uvažovat i o možnosti zřeknutí se práva stavby stavebníkem jako o jednostranném právním jednání. Vše totiž závisí na okolnostech případu a zejména na smlouvě o zřízení práva stavby. Ta totiž může respektovat, že například za situace, kdy právo stavby není zatíženo žádnými právy věřitelů stavebníka, stavebník potřebuje, aby své právo stavby pozbyl pouze na základě své vlastní vůle (například pozbývá možnosti stavbu vybudovat, nedostává se mu prostředků na placení stavebního platu apod.). Přitom takový stav může nastat za okolností, kdy vlastníku pozemku, nemajícímu zájem na tom, aby postupoval podle § 1248 OZ (tj. převedl právo stavby „na sebe nebo na jinou osobu“), naopak nijak nevadí, že právo stavby zanikne (zejména stanoví-li smlouva o zřízení práva stavby v jeho prospěch výhodné důsledky). Proto se v této práci tato možnost akceptuje (jak ostatně vyplývá též z výkladů o zániku práva stavby podaných v kapitole IV.)

Ať již se však zřeknutí se práva stavby přizná jakákoli povaha, jistě platí, že toto zřeknutí se práva stavby musí splňovat, stejně jako smlouva o zřízení práva stavby, požadavek písemné formy, a to z důvodu naplnění náležitostí vkladu schopné listiny do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).⁵⁹

4. Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Rozhodnutí orgánu veřejné moci je ustanovením § 1243 odst. 1 OZ řazeno mezi tři základní tituly, kterými lze nabýt právo stavby. Za orgán veřejné moci je v kontextu nabývání práva stavby možné označovat soud. Patrně pouze soud je jako jediný z orgánů veřejné moci oprávněn k vydání rozhodnutí, jímž je právo stavby zřizováno a nabýváno. Přitom právo stavby může být orgánem veřejné moci zřízeno, jak vyplývá rovněž z § 1243 odst. 1 OZ, pouze v zákonem stanovených případech.

⁵⁹ Viz DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 704.

Občanský zákoník samozřejmě nepodává demonstrativní, natož taxativní výčet situací, ve kterých by rozhodnutím orgánu veřejné moci mohlo dojít ke zřízení práva stavby. Konkrétnější je v tomto směru důvodová zpráva k občanskému zákoníku, která za jediný z případů, ve kterém je soud nadán rozhodovací pravomocí v právní věci o zřízení práva stavby, uvádí vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci ve smyslu ustanovení § 1145 OZ.⁶⁰ Toto ustanovení je ovšem obecné a zní: „Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.“

Přesto lze uvažovat o tom, že uvedený závěr nemusí být zcela nepochybný. Za prvé se klade otázka, jak tomu bude v případě vypořádávání např. společného jmění manželů. Pro to sice není výslovně formulováno ustanovení, jakým je § 1145 OZ, při extenzivní interpretaci § 1243 odst. 1 OZ se však nabízí možnost použití § 1145 OZ *per analogiam legis* v souladu s ustanovením § 10 odst. 1 OZ. Kromě toho, za druhé, lze možná uvažovat též o případech, kdy by například při vypořádání rozsáhlého pozemkového spoluvlastnictví dosavadní stavebník právo stavby v důsledku nabytí jiných pozemků a stavby na některém z nich pozbyl a kdy by toto právo naopak nabyl jiný ze spoluvlastníků. Možnost takových případů může být ovšem shledávána jako velmi sporná.

Pokud jde o otázku zřízení a vzniku práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, jsou zřejmé značné odlišnosti ve srovnání s případy smlouvy o zřízení práva stavby i smlouvy o převodu práva stavby. Je tomu tak proto, že z hlediska momentu vzniku práva stavby zřízeného rozhodnutím orgánu veřejné moci zde již neexistuje ona „dvoufázovost“, neboť toto právo vzniká hned okamžikem rozhodnutí orgánu veřejné moci, přesněji samozřejmě ke dni, ve kterém rozsudek soudu nabývá právní moci. Okamžik vzniku práva stavby u rozhodnutí orgánu veřejné moci tedy splývá s okamžikem zřízení práva stavby.

Tím není dotčeno, že i právo stavby zřízené rozhodnutím orgánu veřejné moci se zapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). To jasně formuluje ustanovení § 1243 odst. 2 OZ: „Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.“ To však již z hlediska vzniku

⁶⁰ Viz DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 692.

práva stavby není žádná „druhá fáze“, neboť toto právo v okamžiku, kdy má být zapsáno do veřejného seznamu, již existuje. Z toho, jakož i z formulace citovaného § 1243 odst. 2 OZ tedy jasně vyplývá, že co do svého významu se zápis práva stavby zřízeného orgánem veřejné moci liší od významu, který mají zápisy v případech smlouvy o zřízení práva stavby, resp. smlouvy o převodu tohoto práva. V tomto případě má zápis povahu nikoli konstitutivní, nýbrž pouze deklaratorní, a to i přes skutečnost, že co do povahy jde o nabytí práva stavby originární.⁶¹

5. Vydržení

Vydržení je ustanovením § 1243 odst. 1 OZ řazeno v rámci základních tří právních titulů nabytí práva stavby dokonce před rozhodnutí orgánu veřejné moci a kromě toho občanský zákoník ani nepodmiňuje jeho uplatnění se tím, aby bylo specificky zákonem připuštěno. To je zcela přirozené. Je-li právo stavby věcí, a tedy i vlastnictvím, podléhá jeho vydržení pravidlům, která platí pro vydržení věcí obecně. V rámci těchto věcí je pouze třeba diferencovat, resp. přihlížet k tomu, že je právo stavby věcí nemovitou, v důsledku čehož se na jeho vydržení vztahují nejen všeobecná pravidla pro vydržení, ale i pravidla specifická, která se týkají (konkrétně v délce lhůt) jen nemovitých věcí.

Jak obecná, tak i právě zmíněná specifická pravidla vydržení občanský zákoník koncentruje do svých ustanovení § 1089 až § 1098. Přitom v jejich základu leží samozřejmě pojem držby, která je zase upravena v ustanoveních § 987 až § 1010 OZ. Na tomto místě samozřejmě nelze věnovat pozornost veškeré této obecné právní úpravě. Pokud jde o samotnou držbu, zasluhuje přesto alespoň zdůraznit její teoretický základ. Ten je sice z aktuální právní úpravy obtížně čitelný, vzdor tomu však platí v podobě dvou základních aspektů držby i dnes. Prvním z těchto aspektů je objektivní složka držby, tzv. *corpus possessionis*, tedy stav, kdy držitel ovládá, popřípadě alespoň má možnost ovládat danou věc (resp. právo fakticky vykonávat). Druhý ze zmíněných aspektů držby pak spočívá v subjektivní složce, již je tzv. *animus possidendi* a kterou je třeba spatřovat v tom, že držitel má vůli nakládat s věcí jako s vlastní (resp. vykonávat právo pro sebe jako právo, které mu skutečně

⁶¹ Viz ELIÁŠ, K. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10, str. 273-278.

po právu náleží).⁶² V případě absence této druhé složky nejde o držbu, nýbrž o tzv. detenci, která vydržení samozřejmě nezakládá.

Sama držba ovšem k vydržení nestačí, neboť za standardních podmínek musí být držbou kvalifikovanou. Pojem kvalifikovaná držba subsumuje ty náležitosti držby, jimiž jsou řádnost, pravost a poctivost držby.⁶³ vydržení „vyžaduje pravost držby a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou“. (K poctivosti držby viz § 992 OZ, k její pravosti § 993 OZ.) Za těchto okolností pak dojde k vydržení práva stavby jakožto nemovité věci podle § 1091 odst. 2 OZ na základě nepřerušené držby trvající deset let. (Přitom do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započte podle § 1092 OZ i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce, držba se však podle § 1093 OZ přeruší, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok.)

Tolik tedy ke standardnímu vydržení, které občanský zákoník označuje jako řádné vydržení. Vedle řádného vydržení ovšem občanský zákoník počítá rovněž s možností tzv. vydržení mimořádného. Podle ustanovení § 1095 OZ není v případě mimořádného vydržení zapotřebí, aby osoba držitele prokazovala právní důvod, na kterém se takováto držba zakládá. Mimořádné vydržení pak spočívá v tom, že k němu dochází až uplynutím doby dvaceti let, tedy doby dvojnásobně dlouhé, než je doba předepsaná pro vydržení řádné. Kromě toho vůbec nemůže k mimořádnému vydržení dojít, jestliže se držiteli prokáže nepoctivý úmysl.

V teorii i praxi občanského práva se klade otázka, jakým okamžikem počíná běh oné desetileté vydržecí doby.⁶⁴ Na to reagoval obecně pro nemovitosti Ústavní soud České republiky, podle jehož názoru se za počáteční den běhu desetileté vydržecí doby označuje ten den, ve kterém se osoba držitele ujímá oprávněné držby, tj. začíná s onou věcí v dobré víře nakládat jako s věcí vlastní.⁶⁵ Jak je však z nálezu patrné, nepostrádá známky dřívější právní úpravy, která vycházela z rozlišení oprávněné a neoprávněné držby. To je přirozené, neboť to s ohledem na vydání citovaného nálezu a případu, jehož se týkal, vyplývá z ustanovení § 3036 OZ, které

⁶² Srov. ZUKLÍNOVÁ, M. In: Dvořák, J., Švestka, J a kol., Občanské právo hmotné, Svazek 3. Díl třetí, Věcná práva, Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 101.

⁶³ Viz např. THÖNDEL, A. In: Dvořák, J., Švestka, J., Zuklínová, M. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek 3. Díl třetí, Věcná práva, Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 61.

⁶⁴ V literatuře např. viz ZIMA, P. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 77.

⁶⁵ Srov. nález Ústavního soudu ze dne 5. 4. 2016, sp. zn. III. ÚS 875/14.

zní: „Podle dosavadních právních předpisů se až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona“. Za existence předchozí právní úpravy ovšem právo stavby ještě neexistovalo (snad až na ojedinělé „prastaré výjimky“); zahájení běhu jeho vydržení tedy před účinností občanského zákoníku nepřipadalo v úvahu. Přesto bude uvedený závěr Ústavního soud použitelný alespoň obdobně. Konkrétně pravděpodobně v tom smyslu, že vydržecí doba počne běžet dnem, ve kterém se osoba držitele ujímá držby, která splňuje požadavky na kvalifikovanou držbu potřebnou pro řádné vydržení. Pokud pak jde o mimořádné vydržení, vydržecí doba počne běžet dnem, ve kterém se osoba držitele ujímá držby, jež splňuje požadavky na držbu potřebnou pro vydržení mimořádné.

At' již je právo stavby nabyto řádným či mimořádným vydržením, je v porovnání s ostatními právními tituly nabytí práva stavby podle § 1243 odst. 1 OZ značně limitováno co do doby svého trvání. Podle § 1244 odst. 2 OZ lze totiž vydržením nabýt právo stavby pouze na dobu 40 let. Soud je ovšem podle § 1245 OZ oprávněn, jsou-li pro to spravedlivé důvody, k prodloužení či naopak ke zkrácení takové doby. Může tak však učinit pouze k návrhu dotčené strany. Kromě toho, v případě prodlužování oné doby je podle § 1245 OZ zapotřebí souhlasu osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení, a to v pořadí za tímto právem. Z dikce tohoto ustanovení lze pak *a contrario* dovodit, že v případě zkrácování doby trvání práva stavby se souhlas těchto osob nevyžaduje.⁶⁶

Pokud jde konečně o vztah práva stavby nabytého na základě vydržení k veřejnému seznamu (katastru nemovitostí), občanský zákoník zápis takového práva do tohoto seznamu explicitně nepožaduje. Nicméně stane-li se nabytí práva stavby zřejmým a bude-li katastru nemovitostí řádně doloženo, vydržitel bude jako subjekt práva stavby do tohoto katastru rovněž zapsán. Zápis ovšem bude mít v tomto případě (obdobně jako v případě nabytí práva stavby na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci) pouze deklaratorní charakter.

⁶⁶ Viz obdobně HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 899.

III. Konkretizace obsahu vztahu vlastníka pozemku a stavebníka

1. Obecně

Jak bylo shora naznačeno, přestože je právo stavby věcným právem, je pro něj koneckonců určující právní vztah mezi vlastníkem pozemku na jedné straně a stavebníkem na straně druhé. Přitom tento právní vztah není vymezen jen svým základem, jak byl shora (sub I 1 f.) vysvětlen, ale též celou řadou dalších práv a povinností, které se mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem utvářejí, popřípadě mohou utvářet.

Tato práva a povinnosti lze z hlediska jakési intenzity zájmu zákonodárce rozdělit do tří okruhů. Předně jde o práva a povinnosti, jež zákon formuluje jednoznačně kogentně a od jejichž zákonné právní úpravy se nelze odchýlit. (Sem patří například § 1250 věta před středníkem OZ.) Za druhé jde o práva a povinnosti, jejichž úpravu zákon rovněž obsahuje, v jejichž rámci však připouští, aby bylo mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem ujednáno něco jiného. (Tak je tomu konkrétně zejména v případech § 1250 věta za středníkem OZ, § 1251 odst. 2 první věta OZ, ale např. i v případě § 1254 OZ aj.) Konečně za třetí zákon sám naznačuje, jaká další vzájemná práva a povinnosti si vlastník pozemku a stavebník mohou sjednat, aniž však sám jejich obsah formuluje. (Takováto práva a povinnosti, jež závisí ryze na autonomii vůle, pak „nabízí“ zejména § 1251 odst. 1 OZ.)

Podle právě uvedeného třídění by bylo možné rozebrat právní vztah mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem i v následujících výkladech. V zájmu přehlednosti popisu tohoto vztahu se však na tuto systematiku rezignuje a sleduje se (byť nikoli bezvýjimečně) spíše systematika samotného OZ. Přitom právům a povinnostem, jež se týkají zániku práva stavby bude věnována pozornost v závěrečných výkladech níže sub IV.

2. Práva stavebníka ke stavbě a k pozemku

Práva stavebníka ke stavbě a k zatíženému pozemku jsou řazena do základní skupiny práv osoby stavebníka. Jako taková jsou pak konkretizována v ustanovení § 1250 občanského zákoníku. V tomto ustanovení je vyjádřen právní vztah osoby stavebníka, a to jak ke stavbě, tak k zatíženému pozemku. Podle tohoto ustanovení je co do právního vztahu osoby stavebníka k takovéto stavbě stavebník oprávněn k právům shodným s právy vlastníka. Volí se tedy fiktivní konstrukce, jako by byla

osoba stavebníka vlastníkem stavby, pokud by to tedy bylo možné. Stavebník je však vlastníkem výlučně práva stavby, jehož je stavba součástí. Osoba stavebníka je tedy, jak již bylo naznačeno, oprávněna téměř k libovolnému nakládání se stavbou s tím, že je toliko limitována pouze zákonnou či smluvní dispozicí.⁶⁷

V otázce právního vztahu osoby stavebníka k právem stavby zatíženému pozemku je stanoven zákonný režim, který staví osobu stavebníka do pozice poživatele (§ 1250 OZ). Stavebníkovi náleží právo nejen pozemek užívat (*ius utendi*), ale též požívat, tj. vykonávat právo brát plody a užitky (*ius fruendi*). Občanský zákoník však připouští výjimku, pokud si takovou smluvní strany sjednají. Tou pak patrně bude redukce oprávnění stavebníka pouze na právo užívat.

3. Povinnosti stavebníka ve vztahu ke stavbě

a. Povinnost stavebníka provést stavbu do určité doby

První z povinností, které lze na základě smlouvy osobě stavebníka uložit, může být v souladu s § 1251 odst. 1 občanského zákoníku povinnost zřídit stavbu do určité doby. Z logiky věci vyplývá, že tato povinnost připadá v úvahu pouze za předpokladu, že ona stavba na pozemku ještě není zřízena. Vznik této povinnosti pak závisí ryze na autonomii vůle smluvních stran. Nebude-li povinnost stavebníka ke zřízení stavby do určité doby sjednána, nevznikne. Ustanovení, jímž je stavebníku ukládána povinnost k provedení stavby do určité doby, budou smluvně sjednána zejména tehdy, kdy má vlastník pozemku zájem na tom, aby byla stavba zbudována co nejdříve.

Za předpokladu, že je právo stavby zřizováno smlouvou o zřízení práva stavby, na jejímž základě má být stavba vystavěna, je za příčinu předmětné povinnosti zřídit takovou stavbu do určité doby, stejně jako onu stavbu udržovat v dobrém stavu (sub. III. 3 b.) či pojistit (viz sub III. 3. c.), dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku označováno zhodnocení samotného pozemku vlastníka pozemku. Ačkoliv je ve většině případu za zřizování práva stavby ujednána úplata (viz sub I. 1. f. či II. 2. b. b)), jejíž výše je na základě smluvní autonomie ponechána čistě na smluvních stranách, dle téže důvodové zprávy nelze rozumně očekávat, že bude dosahovat přílišné výše. Z takového důvodu je stran zřízení práva stavby za

⁶⁷ HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 902.

hlavní přínos pro osobu vlastníka pozemku označováno zhodnocení zatíženého pozemku vzniklou stavbou, která po uplynutí doby, pro kterou bylo právo stavby zřízeno, případně právě osobě vlastníka pozemku.⁶⁸

b. Povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu

Jak již bylo úvodem řečeno, v souladu s ustanovením § 1251 odst. 2 OZ, je povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu na rozdíl od předchozí povinností, s níž občanský zákoník apriori počítá, ačkoliv jsou smluvní strany oprávněny se od tohoto ustanovení v případě smluvního konsensu odklonit. Osoba stavebníka pak má, v případě, že si tyto smluvní strany nesjednají jinak, zákonnou povinnost udržovat stavbu zřízenou na základě práva stavby v dobrém stavu. Tato povinnost se uplatní zpravidla s ohledem na předpokládaný zájem osoby vlastníka pozemku na tom, aby si stavba v co možná nejvyšší míře udržovala svou hodnotu.

Dle odborného názoru může být ona povinnost udržování stavby v dobrém stavu osobě stavebníka uložena rovněž rozhodnutím orgánu veřejné moci, a to v případě, že je právo stavby zřizováno tímž rozhodnutím a onen orgán disponuje korespondujícím oprávněním.⁶⁹

Popis činnosti, která je dle díkce občanského zákoníku považována za udržování stavby v dobrém stavu v takovém zcela absentuje. Pro tento účel je v souladu s odborným názorem nezbytné využití stavebního zákona, který ustanovením § 3 odst. 4 za údržbu stavby označuje činnost, díky které je prodlužována užitelnost předmětné stavby, zároveň je zabezpečen dobrý stavební stav, a to tak, aby nedocházelo ke znehodnocování stavby. Pro osobu stavebníka má pak dle odborného názoru zákonný požadavek na údržbu stavby motivační charakter. Takový pak s odkazem na ustanovení § 1255 občanského zákoníku představuje pro osobu stavebníka výši náhrady, kterou osoba stavebníka po skončení smluvního vztahu od osoby vlastníka pozemku za onu stavbu obdrží, a která je rovněž přímo úměrná stavu předmětné stavby.⁷⁰ Jelikož ustanovení § 1251 odst. 2 občanského zákoníku je ustanovením dispozitivním, smluvní strany jsou

⁶⁸ Viz DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 711.

⁶⁹ HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 903-904.

⁷⁰ Viz DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 712.

rovněž oprávněny ke sjednání podmínek odlišných od podmínek stanovených zákonem, tedy že ona povinnost k údržbě předmětné stavby bude plněna osobou vlastníka pozemku. Důvody, proč zákon takovou odchylku umožňuje, mohou být dle názoru autora této práce různé, např. nadprůměrná výše stavebního platu, která byla sjednána, zájem vlastníka pozemku na tom, aby se stav stavby na jeho pozemku nedostával do nesouladu s jeho představami o tom, jaký tento stav má být, apod.

c. Pojišťovací povinnost

Pojišťovací povinnost se co do svého důvodu, tedy aby ona stavba neztrácela svou hodnotu, shoduje s povinností předchozí, tj. udržovat stavbu v dobrém stavu. Z hlediska právní konstrukce se však koresponduje s povinností provést stavbu do určité doby, tzn. že závisí pouze na vůli smluvní stran, zda bude ona povinnost osobě stavebníka uložena. Ačkoliv § 1251 odst. 2 občanského zákoníku hovoří o případné povinnosti „pojistit“ předmětnou stavbu, je nezbytné toto ustanovení pro případ nedostatečného specifikování ve smlouvě chápat nejen jako povinnost ke sjednání pojištění, nýbrž i k obnovování či přizpůsobování onoho pojištění okolnostem, a to po celou dobu trvání práva stavby.⁷¹

Splnění povinnosti ke zřízení pojištění stavby lze rovněž dle odborného názoru zajistit na základě smluvního ustanovení, dle kterého je pro případ nekonání osoby stavebníka ve věci pojištění stavby osoba vlastníka pozemku oprávněna ke sjednání takového, a to na náklady osoby stavebníka.

Smluvní strany jsou rovněž oprávněny v rámci smlouvy sjednat povinnost osoby stavebníka k obnově či opravě stavby pro případ, že by na základě sjednaného pojištění ke stavbě došlo k pojistné události a stavebníku by následně byla vyplácena pojistná náhrada.⁷²

⁷¹ ZIMA, P. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015., str. 163.

⁷² Viz DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 712.

d. Povinnost stavebníka vyžádat si souhlas k určitému faktickému jednání

Práva plynoucí ze smlouvy o zřízení práva stavby mohou být pro osobu stavebníka, který je v takovém případě onu skutečnost povinen strpět, v širokém rozsahu smluvně omezena ve prospěch osoby vlastníka pozemku. Smluvní strany jsou totiž v souladu s ustanovením § 1251 odst. 3 občanského zákoníku oprávněny ke sjednání tzv. výhrad souhlasu vlastníka pozemku. Z hlediska věcného se tato povinnost uplatní tehdy, když bude mít vlastník pozemku extrémní zájem na tom, co stavebník, zejména ve vztahu ke stavbě, fakticky uskutečňuje. Výhrady vlastníka pozemku pak představují možnost obrany vlastníka pozemku vůči jednání osoby stavebníka. Dle dikce občanského zákoníku je pak tato obrana přípustná jak v otázkách jednání faktického, tak i v otázkách jednání právního (k výhradě souhlasu vlastníka pozemku k právnímu jednání viz dále sub III. 4. d.).

Smlouvou pak může být vlastníku pozemku vyhrazen souhlas ke schvalování jednání faktického, tedy především faktického užívání pozemku, a to jak v mezích, tak nad rámec oprávnění osoby stavebníka.⁷³ Osoba vlastníka pozemku má v případě sjednání takových výhrad např. právo udělování souhlasu v otázkách způsobu provedení, změny, obnovení či dokonce způsobu užívání předmětné stavby.⁷⁴ Takový je pak projevem ochrany zájmu osoby vlastníka pozemku (aby na pozemku vlastníka pozemku byla vystavěna povolená stavba), jelikož právě tato osoba se po skončení smluvního vztahu stává nabyvatelem předmětné stavby.⁷⁵

4. Dispoziční oprávnění stavebníka k právu stavby

a. Obecně

Stavebník, jakožto vlastník věci nemovité spočívající v právu stavby, má samozřejmě mimořádně široká dispoziční oprávnění k této věci. Z hlediska konstrukce právní úpravy práva stavby je vhodné tato dispoziční oprávnění dělit do 4 skupin, kterými jsou:

1. převod práva stavby

⁷³ Viz DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 713.

⁷⁴ Viz HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 904.

⁷⁵ Viz tamtéž.

2. zatížení práva stavby
3. jiné právaní jednání *inter vivos*
4. právní jednání *mortis causa*

b. Převod práva stavby

Základním dispozičním oprávněním stavebníka je oprávnění právo stavby na někoho převést. Jde o právo, které svůj základní význam odvozuje od toho, že má nejzávažnější právní následky, totiž změnu osoby vlastníka práva stavby. Předmětem převodu není stavba jako taková, nýbrž právo stavby, jehož je stavba součástí. Jak již bylo shora naznačeno, v případě převodu práva stavby dochází k nabytí takového až momentem zápisu do veřejného seznamu.⁷⁶ Jde však o oprávnění, které zásadně není neomezené. Stavebník je v převodu toliko omezen předkupním právem vlastníka pozemku k právu stavby předvídaným ustanovením § 1254 občanského zákoníku. Předkupní právo osoby vlastníka pozemku k právu stavby lze považovat za přirozené, neboť právě tato smluvní strana je jistě osobou, která má na právu stavby zpravidla nejvyšší zájem. Dané omezení, které představuje základní zákonný režim, ovšem není bezvýjimečné. Občanský zákoník totiž připouští, aby byla existence předkupního práva na základě autonomie smluvních stran smluvně vyloučena (§ 1254 OZ). Dle téhož ustanovení je k dosažení takového cíle však zcela nezbytné, aby vyloučení předkupního práva bylo zapsáno do veřejného seznamu.

Vše, co bylo shora uvedeno o popsaném předkupním právu osoby vlastníka pozemku k právu stavby, pak rovněž platí o předkupním právu, kteréžto má dle ustanovení § 1254 občanského zákoníku osoba stavebníka k zatíženému pozemku.

c. Zatížení práva stavby

Vyjma převodu práva stavby může mít stavebník rovněž zájem na tom, aby toto právo rozmanitým způsobem zatížil, zejména pak věcným právem 3. osoby. To je praktické zejména pro účely získání finančních prostředků osobou stavebníka v případě zástavy práva stavby apod. Předmětem zatížení 3. osoby zůstává, stejně jako v případě převodu práva stavby, právo stavby, nikoliv stavba zřízená na

⁷⁶ Viz HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 904.

základě takového práva, a kterážto je pouhou součástí práva stavby. Za předpokladu, že ono právo bude zatíženo např. zástavním právem 3. osoby, takové zatížení trvá pouze po dobu trvání práva stavby. Pro tento účel rovněž ustanovení § 1244 občanského zákoníku stanoví nezbytnost patrnosti posledního dne doby, pro kterou je právo stavby zřizováno, z veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

d. Jiná právní jednání *inter vivos*

Vyjma shora uvedených případů, tj. převodu či zatížení práva stavby, bude stavebník v praxi samozřejmě uskutečňovat i celou řadu dalších, zpravidla méně významných, právních jednání, k nimž je jako vlastník práva stavby mající dispoziční práva k tomuto právu oprávněn.

Osoba stavebníka je tak v rámci svých dispozičních práv oprávněna především k pronajmutí stavby, či pouhé části stavby, kterážto je předmětem práva stavby, a to v souladu s ustanovením § 2201 občanského zákoníku. Dále je stavebníku rovněž umožněno onu stavbu dle ustanovení § 2332 občanského zákoníku stavbu propachtovat, zřídit ke stavbě dle ustanovení § 1283 téhož zákona právo užívací a dle ustanovení § 1285 téhož zákona právo poživací. V neposlední řadě je rovněž oprávněn ke zřízení služebnosti.⁷⁷ Dle odborného právního názoru nelze rovněž vyloučit oprávnění osoby stavebníka k tomu, aby předmětnou stavbu rozdělil na jednotky (§ 1158 OZ).⁷⁸

Tato jednání může činit zásadně zcela volně, bez zřetele na zájmy osoby vlastníka pozemku. Výjimkou z této zásady může být případ, kdy bude na základě smluvního konsensu smluvních stran vlastníka pozemku vyhrazeno schválení určitých právních jednání osoby stavebníka podle ustanovení § 1251 odst. 3 občanského zákoníku. Schvalovací pravomoc vlastníka pozemku však rovněž není neomezená. Nelze připustit, aby takovéto oprávnění vyústilo ve svévůli osoby vlastníka pozemku. Výhrada vlastníka pozemku ke sválení právního jednání osoby stavebníka proto nemůže být uplatněna za předpokladu, že jde o právní jednání, které není k újmě osoby vlastníka pozemku, neboť v případě takovýchto jednání nemůže osoba vlastníka pozemku svůj souhlas odepřít.⁷⁹ Může být sporné, zda se

⁷⁷ Viz např. HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 903.

⁷⁸ Viz tamtéž.

⁷⁹ Viz např. HANDRLICA, J. In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 904.

právě citované ustanovení § 1251 odst. 3 občanského zákoníku nevztahuje rovněž na právní jednání uvedená shora sub III. 4. b. a III. 4. c. Nezdá se však, že jsou takové pochyby na místě.

e. Právní jednání *mortis causa*

Jakkoliv se o tom zákon výslovně (a to zcela správně) nezmiňuje, právo stavby může být konečně předmětem dispozic stavebníka pro případ jeho smrti. To vyplývá z obecné, byť v celku nadbytečné normy, obsažené v ustanovení § 1253 občanského zákoníku, podle kterého právo stavby přechází na dědice, jako i na všeobecného právního nástupce. Znamená to tedy, že stavebník může své právo stavby zahrnout do svých pořízení pro případ smrti, zejména tedy do závěti či dědické smlouvy. V případě, že ono právo stavby nebude zahrnuto do pořízení pro případ smrti, právo stavby nezaniká, nýbrž dojde k přechodu práva stavby dle zákonného režimu dědictví.

Pro případ přechodu práva stavby, tedy z důvodu smrti osoby stavebníka, dochází rovněž pro účely řízení o pozůstalosti k ocenění práva stavby.⁸⁰ Samotný proces ocenění práva stavby lze provést aplikací zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, či rovněž skrze tzv. tržní přístup, a to v souladu s Mezinárodními a Evropskými oceňovacími standardy.⁸¹

Z dikce výše uvedeného ustanovení občanského zákoníku rovněž vyplývá, že při přechodu práva stavby nelze hovořit o singulární sukcesi, nýbrž o sukcesi univerzální. Právo stavby totiž přechází na univerzálního nástupce, tedy na osobu, kterážto přejímá po svém právním předchůdci veškerá práva a povinnosti k takovému právu.⁸²

f. Povinnosti stavebníka z reálného břemene

Konkretizace základního práva vlastníka pozemku, za něž bylo shora v kapitole I. 1. f. označeno právo osoby vlastníka pozemku na úplatu za zřízení

⁸⁰ Srov. např. DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 715.

⁸¹ Viz DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 698.

⁸² Srov. např. DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 714.

práva stavby, byla podána již v kapitole II. 2. b. b), ovšem samozřejmě pouze za předpokladu, že si smluvní strany úplatu za zřízení práva stavby sjednají. Na tomto místě proto zbývá již jen stručně pojednat o tom aspektu povinnosti stavebníka, který vyplývá z případné existence reálného břemene. Dle § 1247 občanského zákoníku totiž platí, že byla-li úplata za zřízení práva stavby sjednána v opětuujících se dávkách jako tzv. stavební plat, zatěžuje tento stavební plat právo stavby jako reálné břemeno. Jako takové pak podléhá v souladu s ustanovením § 1305 občanského zákoníku povinnosti zápisu do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), kterýmžto reálné břemeno vzniká. Dojde-li k takovému zápisu, nastane z hlediska věcných práv jakási „záměna rolí“ mezi osobou stavebníka a osobou vlastníka pozemku. Zatímco ohledně práva stavby je povinností primárně zatížen vlastník pozemku, v případě reálného břemena je povinností zatížena osoba stavebníka.

IV. Pozbývání práva stavby

1. Obecně

Pozbývání práva stavby je pojmově opakem nabývání tohoto práva. Z tohoto hlediska se zdá (*prima facie*), že je již více méně nadbytečné o něm na tomto místě pojednávat. Přesto lze odhalit i bez hlubší analýzy, že pozbývání práva stavby jakýmsi „negativním zrcadlovým“ odrazem“ nabývání tohoto práva beze zbytku samozřejmě není. Ukazuje se tedy potřebné mu na tomto místě věnovat v zájmu úplnosti na závěr alespoň několik výkladů, třebaže půjde o pojednání většinou jen stručná.

Obecně vzato představuje pozbývání práva stavby vždy koneckonců zánik tohoto práva. Tento zánik je však třeba chápat ve dvojitě slova smyslu. Totiž jednak jako zánik relativní a jednak jako zánik absolutní. V prvním případě jde o zánik pouze ve vztahu (v relaci) k dosavadnímu stavebníku, který sice své právo stavby pozbývá, aniž však toto právo samo zaniká. Naproti tomu ve druhém případě právo stavby zaniká jako takové, tzn. nejenže je pozbývá dosavadní stavebník, ale není již nikdo, kdo by je nabyt a stal se jeho novým subjektem.

Každý z těchto dvou způsobů zániku práva stavby, který zahrnuje vždy více případů, vyžaduje alespoň v hlavních rysech samostatnou pozornost. Kromě toho zasluhuje konečně několik vysvětlení též otázka hlavních právních následků, které zánik práva stavby ve vztahu vlastníka pozemku a stavebníka, ale i ve vztahu k třetím osobám vyvolává.

2. Relativní zánik práva stavby

Relativní zánik práva stavby z hlediska svých možných právních titulů velmi výrazně kopíruje v podobě negace ono nabývání práva stavby popsané v kapitole II. této práce. To je zcela pochopitelné, neboť při něm dochází nejen k pozbytí vlastnického práva k právu stavby stavebníkem, ale navíc naopak právě též k nabytí tohoto práva někým jiným. Ani zde však není onen „negativní zrcadlový odraz“ úplný.

To vyplývá již z hlavního právního titulu, na jehož základě právo stavby zaniká a jímž je sama smlouva. Plná koincidence na jedné straně existuje v případě převodní smlouvy práva stavby, která byla shora popsána shora sub II. 3. a., v jejímž případě dosavadní stavebník převádí své právo stavby na jiného

stavebníka. Tím může být buď třetí osoba, anebo sám vlastník pozemku, který využívá své případné předkupní právo podle § 1254 OZ. (Ke specifickému případu nabytí práva stavby vlastníkem pozemku podle § 1248 OZ viz rovněž shora sub II. 3. c.)

Naopak koincidence se na druhé straně ztrácí tam, kde se při nabývání práva stavby toto právo zřizuje a kde při pozbývání tohoto práva jakási „stínová“ smlouva sice myslitelná je, avšak nevede k pouhému relativnímu zániku práva stavby.

Další právní tituly, které vyvolávají relativní zánik práva stavby, lze pak opět většinou dovést z právních titulů vedoucích k nabytí tohoto práva. Tak je tomu především u vydržení, v jehož důsledku samozřejmě vlastnické právo k právu stavby nejen nabývá vydržitel, ale též pozbývá původní stavebník. Obdobně pak v případech přechodu práva stavby, zejména dědění (či jiného právního nástupnictví), toto právo nejen vstupuje do majetku nového stavebníka (právního nástupce), ale zákonitě zaniká pro dosavadního stavebníka.

Sporné konečně může být, zda k relativnímu zániku práva stavby může vést též rozhodnutí orgánu veřejné moci, které je nepochybným právním titulem nabytí tohoto práva. Z obvyklé interpretace takového nabývání daného práva (jak byla podána shora) spíše vyplývá, že rozhodnutí orgánu veřejné moci k relativnímu zániku práva *proprio sensu* vést nemůže, resp. že takové rozhodnutí může vyvolat relativní zánik práva stavby pouze v míře, v jaké na tomto právu byl dosavadní stavebník účasten ještě s někým jiným, aniž tedy byl jeho výlučným vlastníkem. Přesto možná nelze zcela vyloučit případy, kdy by při vypořádání spoluvlastnictví dosavadní stavebník právo stavby pozbyl a kdy by toto právo naopak nabyl jiný ze spoluvlastníků (jak o tom bylo, byť s výhradou pochybností, pojednáno shora sub II. 4.).

3. Absolutní zánik práva stavby

Na rozdíl od relativního zániku práva stavby se právní tituly absolutního zániku tohoto práva ve své konkrétní podobě od svého protikladu právních titulů nabytí práva stavby již více vzdalují. Neplatí to však samozřejmě bezvýjimečně.

Z právních jednání lze za jistou výjimku považovat opět smlouvu, která samozřejmě může zánik práva stavby způsobit. Zákon o tom sice specificky nikde nepojednává, platí však zcela nepochybně, že se stavebník a vlastník pozemku na

zániku práva stavby mohou dohodnout. Půjde (v návaznosti na § 11 OZ) o aplikaci § 1981 OZ, podle kterého platí, že stranám je dáno na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový. Takovýto specifický případ disoluce ve vztahu k právu stavby je ovšem třeba považovat za spíše výjimečný, neboť stavebník (anebo někdy třeba i vlastník pozemku) bude za zrušení práva stavby obvykle požadovat nějaké protiplnění. Z toho vyplývá, že na smluvním základě bude právo stavby absolutně zanikat spíše za použití § 1902 první věty OZ (rovněž v návaznosti na § 11 OZ), tedy specifickou novací, při níž se obecně dosavadní závazek zruší a nahrazuje se závazkem novým.

Zvláštností absolutního zániku práva stavby je, že k němu může dále dojít i na základě jiných právních jednání, než je smlouva. Sledují-li se pouze hlavní případy, upozorňuje na sebe především možnost odstoupit od smlouvy podle § 2001 a násl. OZ (zejména je-li taková možnost ujednána ve smlouvě o zřízení práva stavby). K tomu, kromě jiného, inspiruje již shora popsany § 1251 odst. 1 OZ, podle kterého smlouva může uložit stavebníku, aby stavbu provedl do určité doby. Dané ustanovení již neřeší právní následky porušení povinnosti v něm uvedené. Sotva lze ovšem patrně vyloučit, aby takovým právním následkem byla v krajním případě též možnost vlastníka pozemku odstoupit od smlouvy, která právo stavby zřídila, jakkoli takové ujednání bude v praxi patrně spíše výjimečné. Jiným příkladem, byť ani jeho uplatnění nebude v praxi příliš časté, pak v dané souvislosti může být též vznesení námítky relativní neplatnosti. V jejím případě sice bude o neplatnosti pravděpodobně vždy rozhodovat soud, avšak vždy nepochybně jen na základě vznesené námítky, tedy na základě právního jednání, a hlavně bezvýhradně s účinky *ex tunc*.⁸³

Samostatnou „kapitolu“ v právních jednáních vedoucích k absolutnímu zániku práva stavby představuje shora v kapitole II. této práce již popsany případ, kdy se stavebník práva stavby zřekne podle § 1248 občanského zákoníku, aniž na to vlastník pozemku v souladu s tímto ustanovením jakkoli reaguje (tj. aniž právo stavby převede „na sebe nebo na jinou osobu“). Zde, na rozdíl od případů takové reakce, které absolutní zánik práva vylučují, půjde (s určitou výhradou uvedenou dále sub 4 b) o jednostranné právní jednání, které absolutní zánik práva stavby

⁸³ Srov. např. ZUKLÍNOVÁ, M. In: Dvořák, J., Švestka, J, Zuklínová, M. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první, Obecná část, Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 189 a 190, kde se podává mj. výklad i o různých názorech na nutnost uplatnit relativní neplatnost u soudu.

naopak vyvolá. Přitom takový postup stavebníka lze s určitým zjednodušením hodnotit jako jakousi analogii derelikce práva stavby, avšak derelikce speciální, která nemá právní následky podle § 1045 odst. 2 OZ. Právo stavby tedy v tomto případě nepřipadne do vlastnictví státu, a to přestože stavebník „opustil“ právo stavby jakožto věc nemovitou.

Mimo právní jednání je pak typickým a zcela přirozeným právním titulem absolutního zániku práva stavby právní událost spočívající v uplynutí doby, na niž bylo právo stavby zřízeno, resp. nabyto podle § 1244 OZ, s případnou modifikací podle § 1245 OZ. O tomto zániku, který je přirozeným důsledkem dočasného charakteru práva stavby, ovšem již bylo shora pojednáno a není zapotřebí se k němu podrobněji vracet. Stejně tak postačí pouhé připomenutí, že právním titulem zániku absolutního práva stavby naopak nemůže být splnění rozvazovací podmínky, jejíž případné ujednání je podle § 1246 OZ nicotné.

Opět složitější je otázka možného absolutního zániku práva stavby v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci. Za takový případ zřejmě nelze považovat rozhodnutí soudu o absolutní neplatnosti smlouvy směřující ke zřízení práva stavby ani o její případné nicotnosti. Z faktického hlediska sice mají taková rozhodnutí samozřejmě klíčový význam, avšak pouze deklarují právní stav, který z hlediska hmotného práva existoval již od počátku. (Přitom v případě prohlášení nicotnosti navíc přísně vzato nejde ani o zánik práva stavby, neboť toto právo vlastně neexistuje a ani nikdy nevzniklo.) K absolutnímu zániku práva stavby by tedy mohlo vést pouze nějaké rozhodnutí konstitutivního charakteru. Je ovšem sporné, zda si lze v praxi takové rozhodnutí vůbec představit. V právnické literatuře je vysloven názor, že to možné je. Konkrétně podle ustanovení § 2000 odst. 1 druhé věty OZ, které připouští, aby soud zrušil závazek tehdy, pokud se okolnosti, za nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilly do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.⁸⁴ V dané souvislosti si je ovšem třeba uvědomit, že v případě práva stavby by nešlo o rušení závazku, nýbrž věcného práva (byť i zde by se patrně uplatnil § 11 OZ) a hlavně že by bylo uplatnění daného postupu jistě značně omezené. (Přinejmenším v tom smyslu, že k návrhu na soud by byl povolán patrně jen stavebník a že soud

⁸⁴ Viz DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol.. Občanský zákoník. Komentář, Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 708.

by jeho návrhu mohl vyhovět nejspíše pouze v mezních případech, kdy by například nebylo možné stavbu vymezenou smlouvou o zřízení práva stavby vybudovat z důvodu například změny územního plánu nastolenou v souladu s veřejnoprávními předpisy.)

Konečně někdy se jako právní titul zániku práva stavby uznává též promlčení; poukazuje se přitom zejména na § 631 OZ (podle kterého se právo zapsané ve veřejném seznamu promlčí za deset let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé) a na § 980 odst. 2 druhé věty OZ (v souladu s nímž se má za to, že bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, tak neexistuje).⁸⁵ V této souvislosti však vznikají více než pochybnosti, a to i bez zřetele na to, že z teoretického hlediska otázka promlčení není nikdy otázkou zániku práva (o který jde v případě prekluze). V samotném citovaném názoru se totiž nejen připouští nesoulad mezi soukromoprávní úpravou občanského zákoníku a veřejnoprávními předpisy co do osob oprávněných podat návrh na výmaz práva stavby z veřejného seznamu, ale především se poukazuje na možnost i jiné interpretace. Konkrétně jde o interpretaci, v souladu s níž je právo stavby podle § 496 odst. 2 OZ nehmotnou věcí (zde budiž dodáno, že podle § 498 odst. 1 OZ též nemovitou věcí), tj. tím, co je ve smyslu § 1011 OZ předmětem vlastnického práva, které se zase, jak známo, podle § 614 OZ nepromlčuje.⁸⁶ Odtud tedy vyplývá argument pro nemožnost promlčení práva stavby. Aniž je možné na tomto místě daný problém hlouběji analyzovat, lze pro účely této práce v souvislosti s absolutním zánikem práva stavby od otázky případného promlčení tohoto práva abstrahovat. Jako v mnohých jiných případech se však ukazuje jako žádoucí, aby tento složitý problém řešil sám zákonodárce.

4. Specifické následky zániku práva stavby

a. Obecně

Právní následky zániku práva stavby mohou být rozmanité. Na tomto místě je proto možné věnovat pozornost jen těm specifickým z nich. Hlubší pozornost přitom nevyžadují v zásadě jednoduché případy následků relativního zániku práva stavby. Zde prostě jde o změnu osoby vlastníka práva stavby s tím, že nový vlastník

⁸⁵ Viz DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol.. Občanský zákoník. Komentář, Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 705.

⁸⁶ Viz DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol.. Občanský zákoník. Komentář, Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 706 a 707.

– stavebník obvykle nabývá dílčích práv stavebníka předchozího. Jednoznačnou výjimkou z toho je pouze případ vydržení, kdy se právo stavby nabývá na dobu 40 let, tedy na dobu, která nemusí být a zpravidla ani nebude identická s tou, kterou bylo právo stavby ohraničeno původně; dotčena tím ovšem zase není možnost modifikace této doby rozhodnutím soudu podle § 1244 odst. 2 *in fine* OZ. Kromě toho specifický právní stav může nastat tam, kde se připustí možnost pozbytí a nabytí práva stavby na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Konečně tam, kde se bude právo stavby převádět smlouvou, mohou být ujednány nejrůznější další zvláštní právní následky, jejichž podobu však nemá smysl na tomto místě rozebírat.

Znamená to tedy, že hlavní pozornost zasluhují právní následky absolutního zániku práva stavby. Ty pak je třeba nahlížet, jak bylo naznačeno, ze dvou hledisek. Za prvé a především z hlediska vztahu vlastníka pozemku a stavebníka, za druhé pak z hlediska práv třetích osob.

b. Právní následky ve vztahu vlastníka pozemku a stavebníka

Pro řečený nejpřirozenější případ absolutního zániku práva stavby uplynutím doby upravuje vzájemný vztah vlastníka pozemku a stavebníka ustanovení § 1255 OZ, které zní: „Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.“ Odtud tedy vyplývá zákonný režim náhrady, kterou je vlastník pozemku povinen stavebníku poskytnout, a to ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. To lze obecně hodnotit jako v zásadě spravedlivé vypořádání. Na jedné straně s ohledem na to, že do vlastnictví vlastníka pozemku vstupuje stavba (která se stává součástí pozemku), takže je opodstatněné, aby za to vlastník pozemku zaplatil. Na druhé straně se přitom vychází z toho, že takto poskytované plnění nemusí představovat plnou hodnotu stavby, neboť neposkytovanou část hodnoty stavby lze považovat za něco, co se promítlo v dlouholetém užívání pozemku stavebníkem (a v případě úplatného zřízení práva stavby i v pravděpodobně redukovánější úplatě, která se poskytuje zpravidla ve formě stavebního platu).

Uvedený zákonný režim však respektuje, že představa o spravedlivém vypořádání může být posuzována v tom či onom případě a v tom či onom směru

výrazně odlišně. To zákon činí tím, že dává možnost, aby se v koneckonců neomezené míře uplatnila autonomie vůle, a to dokonce ve dvojí podobě. Za prvé vůbec tím, že lze dohodnout něco jiného ohledně samotné existence náhrady. Za druhé pak tím, že se připouští odlišné ujednání o výši náhrady. Přitom lze soudit, že jak v prvním, tak i ve druhém případě se může uplatnit buď iniciální ujednání (konkrétně ve smlouvě o zřízení práva stavby), anebo ujednání následné, které se uskuteční zpravidla v souvislosti se zánikem práva stavby. Zcela samozřejmé pak je, že pozdější ujednání může zrušit, resp. změnit ujednání původní.

Smlouva ovšem může při vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem v souvislosti s absolutním zánikem práva stavby nalézt ještě širší uplatnění. Neplatí to sice o zmíněné specifické disoluci, neboť jakýmkoli ujednáním o vypořádání by byly její hranice překročeny. Naproti tomu tam, kde bude právo stavby absolutně zanikat na základě specifické novace, lze předpokládat, že součástí této novace bude právě ujednání o vypořádání zřejmě vždy. To je přirozené nejen z právního hlediska, ale i z hlediska ekonomického. Normální stav, který by existoval při zachování práva stavby, se nahrazuje stavem jiným a to se většinou zákonitě odrazí ve sjednání té či oné kompenzace reflektující ekonomickou nevýhodu, která (zřejmě zpravidla pro stavebníka) změněným stavem vznikne. Touto cestou tedy může dojít k ujednání, které například změní ono iniciální ujednání o náhradě podle § 1255 OZ, popřípadě původně akceptovaný zákonný režim podle téhož ustanovení.

Konečně vycházet lze z předpokladu, že se smlouva o vypořádání někdy uplatní též v případě absolutního zániku práva stavby cestou zřeknutí se tohoto práva stavebníkem podle § 1248 OZ, půjde-li o zřeknutí se práva nikoli v podobě smlouvy, nýbrž v podobě skutečně jednostranného právního jednání, kdy vlastník pozemku nebude chtít postupovat podle § 1248 OZ. Jakkoli v případě tohoto zřeknutí se práva půjde o jednostranné právní jednání stavebníka, je vysoce pravděpodobné, že k takovému právnímu jednání nedojde, pokud jeho důsledky nebudou řešeny právě ve formě nějakého paralelního smluvního ujednání řešícího vypořádání rušeného vztahu práva stavby (ať již, podle okolností, ve prospěch stavebníka, anebo vlastníka pozemku).

Naopak jiná situace bude v ostatních případech absolutního zániku práva stavby. Zde půjde většinou o případy, kdy odpadne právní důvod existence tohoto práva, popřípadě kdy se zjistí, že tu takový právní důvod není. Za těchto okolností

v míře, v jaké si vlastník pozemku a stavebník poskytl nějaká plnění, budou mít povinnost věc řešit podle pravidel o bezdůvodném obohacení. Výjimkou by mohl být případ zániku práva stavby na základě konstitutivního rozhodnutí orgánu veřejné moci (připadá-li ovšem ve shora uvedeném smyslu vůbec v úvahu), kdy nelze vyloučit, že by rozhodující orgán rozhodl též o právech a povinnostech nastávajících v souvislosti se zrušením práva stavby. Specificky by též mohly být řešeny (a to opět zpravidla v souladu se smlouvou o zřízení práva stavby) případy, jakým je odstoupení od smlouvy.

c. Právní následky ve vztahu ke třetím osobám

Pro případ absolutního zániku práva stavby se konečně v zákoně pamatuje též na ochranu třetích osob. V této souvislosti, již bez hlubšího komentáře, zasluhují alespoň zmínku dvě ustanovení.

Prvním je §1256 OZ, podle kterého platí, že zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu. Tomu je třeba rozumět jednak v návaznosti na shora citovaný § 1255 OZ, kde se předpokládá poskytnutí náhrady vlastníkem pozemku stavebníkovi, a jednak v návaznosti na situaci, kdy dojde za existence práva stavby k jeho zatížení ve prospěch třetí osoby. Nejtypičtější bude případ, kdy stavebník k zajištění svého dluhu vůči třetí osobě své právo stavby ve prospěch této osoby zastaví. Za normálních okolností, tj. nebýt ustanovení § 1256 OZ, by absolutním zánikem práva stavby došlo k tomu, že by ona třetí osoba (v posuzovaném příkladu jakožto zástavní věřitel) pozbyla zajištění své pohledávky; přitom sama samozřejmě na zánik práva stavby nemá žádný vliv. Proto jí zákon poskytuje ochranu v tom smyslu, že „transformuje“ zajištění její pohledávky tím, že je vztahuje na pohledávku, která vzniká stavebníkovi na náhradu ve smyslu § 1255 OZ. I když o tom zákon výslovně nepojednává, lze soudit, že tuto náhradu je třeba chápat nikoli jen v úzkém slova smyslu rámce § 1255 OZ, ale i ve smyslu náhrady ujednané pro jakýkoli případ absolutního zániku práva stavby, tj. např. zmíněné specifické novace apod. I v těchto případech tedy bude mít třetí osoba právo uspokojit se z náhrady, kterou má vlastník pozemku povinnost vyplatit stavebníkovi, samozřejmě ovšem pouze za předpokladu, že poskytnutí takové náhrady není smluvně vyloučeno.

Druhým z naznačených ustanovení je § 1249 OZ, který zní: „Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.“ Zde se poskytuje ochrana každé třetí osobě, v jejíž prospěch je v katastru nemovitostí zapsáno její věcné právo k právu stavby, pro případ, kdy jednak má dojít k výmazu tohoto práva stavby z katastru nemovitostí před uplynutím doby, na kterou bylo nabyto, a jednak třetí osoba nedá k tomuto výmazu svůj souhlas. Za těchto okolností sice dojde k výmazu práva stavby, avšak právní následky tohoto výmazu vůči dané třetí osobě nenastanou v souladu s textem zákona dříve než zánikem jejího věcného práva.

To je konstrukce ne zcela jasná hned ve dvou směrech. Za prvé, formulace, podle které uvedené právní následky výmazu prozatímně nenastanou, nasvědčuje představě, kterou posiluje i sám úvod ustanovení § 1249 OZ, že totiž i tak k zániku práva stavby dojde. K čemu pak však zůstává zachováno věcné právo třetí osoby? Formálně logická úvaha vede k závěru, že k pozemku na němž je stavba zřízena a jehož součástí se zánikem práva stavby stala. To by ovšem znamenalo jakési „rozšíření“ věcného práva třetí osoby. Patrně právě proto se tedy používá jiný výklad, v souladu s nímž aktuální právní úprava vychází z konstrukce zvolené již zákonem č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu, kdy třetím osobám, zástavním věřitelům, zůstalo jejich právo k právu stavby zachováno⁸⁷; to ovšem znamená zachování i samotného práva stavby.

Právě citovaná právní úprava z počátku minulého století pak signalizuje i druhou pochybnost týkající se aktuální právní úpravy. Ta váže zmíněné právní následky výmazu práva stavby výslovně a bezvýjimečně na dobu trvání věcného práva třetí osoby (srov. „až zánikem tohoto věcného práva“). To by ovšem zase znamenalo rozšíření právní ochrany třetí osoby v rozporu s účelem § 1249 OZ, který tuto ochranu poskytuje pouze pro případy předčasného zániku práva stavby, resp. jeho předčasného výmazu z katastru nemovitostí. Zdá se tedy opodstatněné i

⁸⁷ Srov. viz DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. In: Švestka, J. Dvořák, J., Fiala, J. a kol.. Občanský zákoník. Komentář, Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 705 a literaturu tam uvedenou.

zde vycházet z výkladu, k jehož výsledku vedla zmíněná úprava počátku minulého století, totiž že třetí osoba je chráněna do doby zániku svého věcného práva, avšak nikoli déle než do uplynutí standardní doby, na kterou bylo nabyto právo stavby. K tomuto okamžiku totiž má právo stavby zaniknout standardně a třetím osobám pak přísluší ochrana pouze ve shora popsaném rozsahu vyplývajícím z § 1256 OZ.

Právě učiněný interpretační závěr, stejně tak jako ani interpretační závěr předchozí, však nic nemění na tom, že obě analyzované pochybnosti týkající se § 1249 OZ by měly být odstraněny normativní a ne interpretační cestou.

Závěr

Cílem této diplomové práce byla kompletní analýza institutu práva stavby.

Závěrem lze jednoznačně říci, že k právu stavby, ani jeho charakteristickým znakům nelze přistupovat za pomoci obecných zákonných definic, jelikož jak již ze samotného textu práce vyplývá (viz sub. I. 1. c. a I. 1. d.), občanský zákoník v mnohých případech potřebné definice ani neposkytuje. Dle názoru autora práce není právní úprava (na rozdíl od jiných oblastí občanského zákoníku) přehnaně podrobná a mnohých aspektech ji lze shledávat do jisté míry až za nedostatečnou.

Z takového důvodu se pak v dílčích aspektech práva stavby klade řada otázek *delege lata* i *delege ferenda*, na některé z nichž se autor této práce snaží upozornit a zároveň též povětšinou poskytnut vlastní názor s uceleným pohledem na konkrétní problematiku, ačkoli poskytnutí takového není mnohdy snadné. Jakožto záhodné příklady pak lze případně uvést to, do jaké míry má být stavba ve smlouvě popsána, k jakým právním jednáním je možné využití výhrad vlastníka pozemku, zda je možné prodloužit trvání práva stavby nad zákonem stanovenou dobu 99 let či zda je složka úplaty za zřízení práva stavby složkou nezbytnou či složkou dispozitivní atd.

Navzdory veškerým shora uvedeným negativům je však jistě patrné, že právo stavby je institutem velmi zajímavým a především přínosným. Jeho existence je s ohledem na zákonné zakotvení zásady „*superficies solo cedit*“ zcela zásadní. V souladu s tímto institutem je totiž osoba stavebníka oprávněna postavit stavbu na pozemku osoby vlastníka pozemku. Ačkoliv je zřejmé, že pro jeho širší využití by bylo zcela příhodné odstranění zákonných nedostatků, které právní úprava práva stavby bezesporu obsahuje, tento institut bez sebemenších pochybností nalezne v reálném světě uplatnění.

Resumé

The focal point of the thesis is the right of superficies, a legal institute incorporated in Czech law by Act No. 89/2012 Coll, the Civil Code, as amended. Thesis is contemplates the relationship between the right of superficies and the Roman law principle „superficies solo cedit“. The author intends to provide a detailed overview and insight into the institute of right of superficies and an analysis thereof.

In connection with such analysis, it is necessary to explain the main problems of the right of superficies, which keep arising throughout time despite the institute being known since the times of ancient Rome. At least on theoretical level, there remain disputes and issues and therefore a unified opinion and doctrinal point of view is not in place.

For this reason, the objective and ambition of the thesis remains also to provide a comparison of these opinions and add the opinion of the author to it.

For reasons of clarity and systematics, the thesis is divided into four main chapters being: the concept and historical roots of right of superficies, the acquisition of right of superficies, specification of the of the relationship between the owner of the tract of land and the builder and cession of the right of superficies.

Seznam použité literatury:

Knihy a komentářová literatura

- BÁRTA, J., K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. Správní právo, č. 4/2003
- CVETLER, J, KINCL., J., Právo římské, Praha: Právnická fakulta University Karlovy, 1970
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol., Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J, ZUKLÍNOVÁ, M. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první, Obecná část, Praha: Wolters Kluwer, 2016
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek 3. Díl třetí, Věcná práva, Praha: Wolters Kluwer, 2015
- KINCL, J., Dicta et regulae iuris aneb právnické mudrosloví latinské, Universita Karlova, Praha 1990
- Gaius, Učebnice práva ve čtyřech knihách (komentářích), Praha: Univerzita Karlova, 1981
- KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA J., Občanské právo hmotné, sv. I., Praha: ASPI, 2005
- KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA J., Občanské právo hmotné, sv. I., Praha: CODEX, 1995
- KNAPP, V., LUBY, Š. a kol., Československé občanské právo, Svazek I, Praha: Orbis, 1974
- KNAPP, V., Vědecké dílo v proměnách času. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014
- KRÁLÍK, M., Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku: uplatňování nároků a rozhodování o nich: procesní a hmotněprávní souvislosti. 2. podstatně dopl. a rozš. vyd. Praha: Leges, 2014
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J., Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl II., Praha 1935
- SOMMER, O., Učebnice soukromého práv římského, Díl II. Právo majetkové, část 2., Praha 1935
- SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013

- ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol., Občanský zákoník. Komentář, Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014
- TUREČEK, J. a kol., Světové dějiny státu a práva ve starověku, Praha: Orbis, 1963
- ZIMA, P., Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015

Judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 5. 4. 2016, sp. zn. III. ÚS 875/14
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne ze dne 30. ledna 2001, ke sp. zn. 20 Cdo 20/99
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.3.2010, sp. zn. 22 Cdo 2028/2008
- Nález Ústavního soudu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. I. ÚS 28/99

Právní předpisy

- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálním zákoně), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
- Zákon č. 86/1912 Ř.z., o stavebním právu
- Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

Odborné články

- ACHOUR, G.; PELIKÁN, M., Právo stavby podle nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2014, č. 12

- ELIÁŠ, K. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2012, roč. 4, č. 10

Důvodové zprávy

- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů