

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

PRÁVO STAVBY

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	Martina HORÁKOVÁ
Osobní číslo:	R18M0124P
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. Historický vývoj práva stavby
3. Pojem a povaha práva stavby
4. Nabytí práva stavby a jeho obsah
5. Změna a zánik práva stavby
6. Závěr

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

Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 1. července 2022

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Právo stavby zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni dne 2023

Podpis.....

Poděkování:

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu své diplomové práce Doc. JUDr. Janu Pauly, CSs. za poskytnuté konzultace, i za podnětné připomínky a cenné rady při zpracování mé diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	1
1 Historický vývoj práva stavby	3
1.1 Zákon o právu stavebním z roku 1912	3
1.2 Vládní návrh občanského zákoníku 1937 a zákon o právu stavby z roku 1947 ...	5
1.3 Občanský zákoník z roku 1950	7
1.4 Občanský zákoník z roku 1964	8
2 Pojem a povaha práva stavby.....	10
2.1 Právo stavby jako věcné právo k věci cizí	10
2.2 Právo stavby jako nemovitost	12
2.3 Dočasnost.....	13
2.4 Srovnání práva stavby s jinými instituty	16
3 Nabytí práva stavby a jeho obsah	18
3.1 Smlouva o zřízení práva stavby a její obsah	18
3.2 Vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci	20
3.3 Obsah práva stavby	21
3.3.1 Subjekty práva stavby	21
3.3.2 Pozemek	23
3.3.3 Stavba.....	26
3.3.4 Práva a povinnosti stavebníka.....	30
3.3.5 Práva a povinnosti vlastníka pozemku	31
3.3.6 Ujednání o protiplnění za zřízení práva stavby	33
4 Změna a zánik práva stavby	36
4.1 Změna práva stavby	36
4.1.1 Změna v subjektech	36
4.1.2 Změna v obsahu	38
4.2 Zánik práva stavby.....	40
4.2.1 Zánik uplynutím sjednané doby trvání.....	41
4.2.2 Vyvlastnění.....	41
4.2.3 Dohoda.....	41
4.2.4 Zřeknutí se práva stavby	41
4.2.5 Další důvody zániku práva stavby.....	42
4.2.6 Důsledky zániku práva stavby	44
Závěr	46
Resumé	51
Seznam použitých zkratk.....	52
Seznam literatury	53

Úvod

V důsledku opětovného zavedení zásady superficies solo cedit do právního řádku České republiky zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, bylo třeba s ohledem na hospodářskou a sociální potřebu upravit i instituty, které umožní zřízení stavby na pozemcích ve vlastnictví jiných osob. Takovýmto institutem je i právo stavby, které přestože při vydání občanského zákoníku bylo mnohými považováno za naprostou novinku, je spíše staronovým navrátilivším se institutem v našem právním řádu.

Právo stavby bylo na našem území upraveno od počátku 20. století a právní vztahy vzniklé v době platnosti předpisů, které jej historicky na našem území upravovaly mohou trvat do dnešní doby a opravdu i trvají, neboť dodnes jsou předmětem rozhodování soudních sporů. Ve většině se judikatura vztahuje právě k úpravě uvedené v dřívějších právních předpisech, ať z důvodu uplynutí relativně krátkého času od účinnosti občanského zákoníku nebo z důvodu omezeného využívání tohoto institutu, když ze statistických zjišťování vyplývá, že v roce 2022 bylo v katastru nemovitostí zapsáno 2800 práv stavby, nebo případně z důvodu dlouhodobosti práva stavby, kdy ke vzniku případných sporů může dojít případně až při jeho samém zániku.

Cílem této práce je zmapování právní úpravy práva stavby, ve snaze poskytnout ucelený popis a částečně i analýzu tohoto institutu se zaměřením i na doposud přetrvávající nejasnosti a rozpory ve výkladu ustanovení upravujících právo stavby. Právní úprava práva stavby v občanském zákoníku je velmi stručná a občanský zákoník sám mnoho otázek ve vztahu k právu stavby vůbec neupravuje, v těchto případech je snahou této práce představit i různé názory autorů odborné literatury.

Zpracovávanou materii by bylo možné utřídit různými způsoby, tato práce zvolila rozdělení obsahu do čtyř kapitol. Na prvním místě se jedná o kapitolu historického vývoje práva stavby, neboť tyto právní úpravy byly v mnohém i inspiračním zdrojem při tvorbě občanského zákoníku a je možné je v rámci komparace případně i použít pro výklad problematických ustanovení, případně je možné upozornit i na dřívější úpravu, která se zdá být úplnější oproti úpravě obsažené v občanském zákoníku.

Druhá kapitola práce je věnována pojmu a povaze práva stavby, neboť jeho dvojí povaha jako práva věcného a nemovité věci může způsobovat výkladové problémy. Navíc ze samotných těchto pojetí práva stavby vyplývá mnohé pro

právní vztahy vznikající v rámci práva stavby. V rámci třetí kapitoly je řešena problematika nabývání práva stavby a obsahu práva stavby, tedy samotných práv a povinností subjektů tohoto práva a současně je zde podáván výklad k pojmům jako je pozemek a stavba, bez jejichž výkladu není možné obsah práva stavby zcela popsat.

V závěrečné čtvrté kapitole se práce nejprve věnuje změnám práva stavby, tedy změnám v subjektech práva stavby a vybraným změnám v obsahu práva stavby, zda je tyto možné z hlediska práva realizovat a případně na základě jakých titulů. V druhé části závěrečné kapitoly se práce zabývá zánikem práva stavby, z jakých titulů k němu může dojít a s jakými důsledky a jaké důsledky má samotný zánik práva, především ve vztahu ke stavbě realizované za doby trvání práva stavby a ve vztahu k vypořádání za tuto stavbu.

Téma práce si autorka zvolila i z osobních důvodů, neboť jedna z osob blízkých autorce se dostala do situace, kdy musí řešit stav, kdy má na pozemku jiného vlastníka zřízeny stavby.

1 Historický vývoj práva stavby

Právo stavby neboli superficies nalézáme již v římském právu. Tento institut zde prodělal svůj vývoj, od původního propůjčování veřejných pozemků magistráty za účelem stavby soukromým osobám se vyvinul praxí v uzavírání obdobných smluv mezi soukromými osobami. Původně vztahy z těchto smluv byly posuzovány jako vztahy nájemní, ale vývojem posilování ochrany nájemce, superficiáře, se z obligace stalo věcné právo k věci cizí. Samotný institut je v římském právu definován jako dlouhodobý nájem pozemku, z něhož vyplývá pro superficiáře právo na pozemku postavit stavbu a jeho povinnost za to platit vlastníkovému pozemku solarium, pravidelný plat. Postavení vlastníka pozemku v tomto vztahu bylo omezeno na právo na solarium, které muselo být přesně vymezeno ve smlouvě při zřizování práva stavby.¹

1.1 Zákon o právu stavebním z roku 1912

Na území dnešní České republiky bylo právo stavby do právního řádu zavedeno až na počátku 20. století, konkrétně se tak stalo zákonem o právu stavebním číslo 86 ř.z. z 26. dubna 1912 (dále jen „zákon 1912“), jehož inspirací byl německý občanský zákoník. Smyslem zavedení práva stavby tímto zákonem bylo umožnit levnou výstavbu staveb pro bydlení soukromníkům především ve městech, tedy bez nutnosti koupě pozemku. Nicméně právo stavby bylo omezeno v tom, kdo mohl být jeho zřizovatelem, tedy vlastníkem pozemku, a to na stát, země, obce, veřejné fondy a na zvláštní svolení politického úřadu jej mohli zřídit také kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva, obecně prospěšné ústavy nebo sdružení.

Dle tohoto zákona se jednalo o právo věcné, zcizitelné a děditelné a současně o zvláštní nemovitou věc zapisovanou do pozemkových knih s tím, že jako věcné právo vznikalo právě až tímto zápisem, do zápisu existovalo jako pouhé obligační právo. Jako nemovitá věc mohlo být zatíženo hypotékami.

Právo stavby mohlo být zřízeno k pozemku zastavěnému i nezastavěnému, i k libovolné stavbě, nikoliv však k pouhé části stavby. Oprávněný z práva stavby, stavebník, měl právo vlastnické ke stavení a k pozemku právo požívací, pokud

1 KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Římské právo. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1, str. 200.

nebylo stanoveno něco jiného. Nicméně nemohl s pozemkem nakládat libovolně, byl oprávněn na něm zřídit stavbu a nezastavěné části využít ve prospěch stavby, např. zřízením dvora či zahrady. Toto právo bylo možné zřídit jak bezúplatně, tak úplatně, jednorázovou úplatou či opakujícími se platbami, tzv. stavební činží, která mimo jiné mohla být zřízena jako reálné břemeno na právu stavby.

Jednalo se o právo dočasné, které mohlo být zřízeno minimálně na 30 let a maximálně na 80 let, mělo se jednat o vztah trvalý, aby mohlo tvořit předmět hypotéky, proto musela být konečná lhůta pevně stanovena a byly vyloučeny rozvazovací podmínky, výpověď i odstoupení, avšak s výjimkou. Odstoupení bylo možné pro případ nezaplacení stavební činže po dobu dvou let. Možnost smluvně upravit výpověď práva stavby v rámci jeho zákonné nejdelší a nejkratší doby byla doplněna výnosem ministerstva spravedlnosti ze dne 11. června 1912. Právo stavby dle tohoto zákona mohlo být obnoveno i prodlouženo.

Samotnou stavbu zákon pokládal za příslušenství, nicméně dle komentáře se mělo jednat spíše o přístavek, kdy stavba s právem stavby měly tvořit jeden celek povahou věci z části hmotné a z části nehmotné.

Právo stavby vedle uvedené výpovědi a odstoupení mohla zaniknout i vzdáním se tohoto práva, uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, propadnutím, spojením, promlčením a vyvlastněním. Tyto důvody zániku dělí zákon na absolutní, které působili i proti hypotekárním věřitelům a jiným věcně oprávněným, těmito důvody byly uplynutí doby, výpověď, propadnutí a vyvlastnění. Ostatní důvody byly důvody relativními, jimiž zůstávala věčná břemena nedotčena a výmaz takového práva z pozemkové knihy mohl být proveden pouze se souhlasem oprávněného nebo s dodatkem, že právní účinek vůči těmto věcným břemenům může nastat až jejich výmazem. Přejít na pozemek osvobozený od práva stavby, tj. po jeho zániku, mohla jen zákonná zástavní a přednostní práva.

Zánikem práva stavby připadla stavba vlastníku pozemku, nevyhradil-li si stavebník, že se stane vlastníkem stavby. Vlastník pozemku, pokud se stal vlastníkem stavby, byl povinen zaplatit smlouvenou náhradu, nebo čtvrtinu stavební hodnoty, pokud náhrada smlouvena nebyla. Pokud se stal vlastníkem stavby

stavebník, tak stavba se stala movitou nadstavbou daného pozemku, kterou byl stavebník povinen odstranit, pokud jej o to vlastník pozemku požádal.²

V Rakousku tento zákon po rozsáhlých novelizacích platí dodnes. V Československé republice platil do 9.7.1947.³

1.2 Vládní návrh občanského zákoníku 1937 a zákon o právu stavby z roku 1947

Od vzniku Československé republiky byly snahy o unifikaci právního řádu, neboť na území Slovenska a Podkarpatské Rusi platilo právo uherské a v českých zemích právo rakouské, to se týkalo i občanského práva. Výsledkem těchto kodifikačních snah ve vztahu k občanskému právu byl tzv. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník z roku 1937 (dále jen „návrh 1937“), který i s ohledem na pozdější politický vývoj nebyl nikdy přijat. Nicméně se jedná o jeden z inspiračních zdrojů OZ.

Návrh 1937 obsahoval i úpravu práva stavby, a to v §241 - §259, tato ustanovení byla téměř doslova převzata do §1 - §19 zákona č. 88/1947 Sb. o právu stavby (dále jen „zákon č. 88/1947 Sb.“), který nahradil shora uvedený zákon z roku 1912. Změny v textu zákona č. 88/1947 Sb. oproti návrhu 1937 jsou opravdu jen drobné, co do smyslu ustanovení asi největším rozdílem mezi nimi je v ustanovení, které upravuje možnost odchýlit se smluvní úpravou od zákonné právní úpravy, kdy v §259 návrhu 1937 je toto umožněno, pokud to zákon „dopouští“, a v §19 zákona č. 88/1947 Sb. je toto umožněno, pokud to zákon „nevylučuje“.

S ohledem na tyto drobné odchylky nebudu samostatně uvádět úpravy obou těchto dokumentů a zaměřím se až na úpravu uvedenou v zákoně č. 88/1947 Sb., neboť se jednalo o platnou a účinnou právní úpravu na našem území, přestože účinnost tohoto zákona byla pouze v době od 10.7.1947 do 31.12. 1950⁴.

2 MAYR-HARTING, Robert, HORÁK, Ondřej a Jiří SPÁČIL, ed. Soustava občanského práva. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-563-7, Kniha druhá: Práva věcná str. 177-180.

3 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 18.

4 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 18.

V současné odborné literatuře lze nalézt i názor, že zákon č. 88/1947 Sb. nebyl dosud zrušen a měl by tedy na základě §9 odst. 2 OZ být aplikován jako lex specialis k OZ⁵, když tento názor je opírá o skutečnost, že jeho zrušení není uvedeno v systému ASPI, ani jiných informačních zdrojích⁶, což platí i ke dni sepsání této diplomové práce. Nicméně toto je pravděpodobně důsledkem neúplné aplikace derogačního ustanovení občanského zákoníku 1950, jehož derogační ustanovení obsahuje generální derogační klauzuli a demonstrativní výčet zrušených právních předpisů, mezi kterými zákon č. 88/1947 Sb. uveden není. Nicméně generální derogační klauzule v §568 odst. 1 občanského zákoníku 1950 stanoví, že se zrušují „*veškerá ustanovení o věcech upravených tímto zákonem, čítajíc v to i právo obyčejové, ať již plyne z rozhodnutí soudních nebo z jiných pramenů*“, když tento zákon ve své osmé hlavě právo stavby upravuje. V případě práva stavby se tedy jedná o věc daným zákonem upravenou a v důsledku předmětné generální derogační klauzule ke zrušení zákona č. 88/1947 patrně došlo, což lze částečně i dovozovat ze skutečnosti, že jiní autoři se tímto problémem vůbec nezabývají a jako platnou právní úpravu řeší ustanovení OZ stejně jako tato diplomová práce.

Co se týká samotné právní úpravy práva stavby obsažené v zákoně č. 88/1947 Sb., tak ta byla z větší části přejata do OZ. Zákon č. 88/1947 Sb. oproti OZ upravuje i řízení ve věci zápisu práva stavby u knihovního soudu, včetně poplatkové povinnosti. Dále upravuje postup pro exekuci, a i případnou možnost ochrany práv stavebníka žalobami obdobnými pro vlastnictví a domnělé vlastnictví. Co je odlišné od úpravy v OZ i zákonu 1912 je to, že zákon č. 88/1947 Sb. stanoví právo stavby sice jako dočasné, ale nestanoví ani minimální ani maximální možnou dobu, na kterou může být právo stavby zřízeno, stanoví pouze, že konečný den musí být seznatelný z knihovního zápisu. Současně je zde také možnost prodloužení práva stavby, omezená jen souhlasem osob, kterým by svědčila práva zapsaná v pořadí za právem stavby na daném pozemku.

Odlišností proti právní úpravě z roku 1912, je především to, že zákon č. 88/1947 Sb. již neomezuje okruh vlastníků pozemků, ke kterým lze zřídit právo

5 KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9, str. 807.

6 KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.

stavby, vlastníkem pozemku může být kdokoli. Nadále může být zřízeno jako právo bezúplatné i úplatné, avšak na místo „stavební činže“ zavádí pro opakující se dávky termín „stavební plat“, který lze také nadále zajistit jako reálné břemeno váznoucí na právu stavby. Odlišná je i výše náhrady stanovená zákonem pro případ, že se strany nedomluví na něčem jiném, která je navýšena na polovinu hodnoty stavby v době zániku stavebního práva.

Zákon č. 88/1947 Sb. vůbec neupravuje možnost výpovědi či odstoupení od smlouvy, ale ani je výslovně nezakazuje, oproti předchozí právní úpravě tedy ve spojitosti se zákazem rozvazovacích podmínek, vytváří prostor nejistoty, zda je či není možné tyto sjednat a případně jimi i zákaz rozvazovacích podmínek obejít. K tomu přispívá i již zmiňovaná úprava možnosti odchýlení se od zákonné úpravy, které užívá obratu „pokud to zákon nevyklučuje“, výslovně vyloučeno to není, ale půjde právě o výklad ve spojitosti se zákazem rozvazovací podmínky, zda ta již není daným vyloučením. Při zachování textu návrhu 1937, který umožňoval odchýlení se tam, kde to zákon „dovoluje“, by věc byla jasnější. V tomto případě se jedná o jeden z problémů výkladu i platné právní úpravy dle OZ, k čemuž blíže dále v textu této práce. V ostatním jsou si obě právní úpravy dosti podobné.

1.3 Občanský zákoník z roku 1950

K podstatné změně dochází občanským zákoníkem 1950, kterým došlo k opuštění zásady *superficies solo cedit*, když §155 tohoto zákona stanovil, že „*vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku*“. K zavedení této úpravy došlo především z důvodu zřizování staveb jednotnými zemědělskými družstvy na pozemcích soukromých vlastníků, na což výslovně odkazuje úprava v §158 tohoto zákona, současně bylo umožněno soukromým osobám postavit si na státním nebo družstevním pozemku rodinný dům.⁷

Nicméně právo stavby bylo v tomto zákoně zachováno, a to pro ostatní případy, mimo úpravy vlastnictví práva k stavbě upravené v §155 - §158. Právo stavby mohlo vzniknout smlouvou s přivolením okresního národního výboru, úředním výrokem či ze zákona, ve všech těchto případech se právo stavby

⁷ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. Vývoj soukromého práva na území českých zemí. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN isbn978-80-210-6007-4, str. 419

zapisovalo do pozemkové či železniční knihy. Zcizit právo stavby bylo možné jen se souhlasem národního výboru.

Nadále bylo možné právo stavby zřídit jako bezplatné či úplatné, a to i s možností platby v opakujících se dávkách. Zachováno zůstává i to, že výměra a splatnost těchto dávek nemohou být závislé na nejistých budoucích událostech. Obdobná úprava byla i co do závad, které nemohou předcházet v pořadí právo stavby, jednalo se o právo zástavní a jiné závady, které spočívaly v peněžitém plnění nebo se přičily účelu práva stavby. Nicméně zde byla možnost okresního národního výboru činit opatření či v případě obecného zájmu vyslovit zánik takových závad.

Občanský zákoník 1950 ve svých přechodných a závěrečných ustanoveních výslovně upravil ve svém §564 to, že na právní poměry z práva stavby, které byly založeny před 1.1.1951 zůstávají nedotčeny a že nadále se na ně použije právní úprava zákona 1947.

1.4 Občanský zákoník z roku 1964

V zákoně č. 40/1964 Sb. občanský zákoník ve znění platném do 7. února 1992 nebylo již právo stavby upraveno a bylo nahrazeno právem osobního užívání pozemků, kterým byla občanům dána možnost zřídit si stavbu rodinného domku, rekreační chaty nebo garáže a možnost zřídit si zahrádku na pozemcích v socialistickém společenském vlastnictví k tomu určených územními právy nebo územními rozhodnutími, když byly dány i maximální výměry pozemků k takové výstavbě tímto zákonem. Vzniknout toto právo mohlo výhradně na základě rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání a na něj navazující dohody o zřízení právo osobního užívání. K samotnému vzniku tohoto práva docházelo až registrací předmětné dohody u státního notářství.

Právo osobního užívání pozemků bylo upraveno jako časově neomezené a dědičné. Zřizovalo se jako úplatné, pokud zvláštní předpis nestanovil jinak. Byla výslovně upravena i možnost zániku tohoto práva dohodou nebo rozhodnutím soudu, pokud uživatel pozemek neužíval nebo jej užíval k jinému účelu, než bylo dohodnuto přes předchozí upozornění. Tento důvod zániku nebylo možné použít, pokud byla na pozemku již zřízena stavba.

Stavba postavená uživatelem pozemku byla v jeho osobním vlastnictví. Specifickou úpravou bylo i to, že právo osobního užívání pozemku nebylo možné

smluvně převádět, byl možný pouze jeho přechod, a to při převodu při převodu vlastnictví stavby na pozemku postavené. Součástí dohody o převodu vlastnictví stavby, byla i dohoda o vypořádání mezi novým vlastníkem stavby a předchozím vlastníkem stavby ve vztahu k právu užívání pozemku. Dále byla obsažena úprava o společném užívání pozemku, společném užívání pozemku manžely a neoprávněné stavbě. Občanský zákoník 1964 ve znění k 7. únoru 1992 tuto úpravu již neupravoval, avšak zásada superficies solo cedit byla zavedena do právního řádu až OZ, do jeho účinnosti bylo možné, aby osoba odlišná od vlastníka pozemku postavila na něm stavbu a nabyla k ní vlastnické právo.

2 Pojem a povaha práva stavby

Právo stavby je dle platné právní úpravy v OZ jedním z věcných práv k věci cizí, současně je také věcí nemovitou a jedním z institutů sloužících k prolomení zásady *superficies solo cedit*. Zjednodušeně se právo stavby připodobňuje k imaginární bublině, která je ve vlastnictví stavebníka, v níž je či není stavba, která je její součástí. Tato bublina je umístěna na pozemku nebo pod pozemkem jiného vlastníka a lze s ní samostatně disponovat, na rozdíl od stavby, která sdílí osud bubliny a samostatně s ní disponovat nelze. Při zániku bubliny z jakéhokoli důvodu se stavba stává součástí pozemku a vlastník pozemku by za ni měl stavebníkovi poskytnout náhradu. Právo stavby má charakteristické rysy jako je jeho povaha jako práva věcného, dočasnost, převoditelnost a děditelnost, zastavitelnost, právo stavebníka užívat stavbu jako vlastník a pozemek jako poživatel, převod stavby při zániku práva stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, právo stavebníka na náhradu za stavbu.⁸

Tato kapitole se vedle povahy práva stavby jako práva věcného k věci cizí a jako nemovité věci, věnuje dočasnosti práva stavby a jeho porovnání s některými dalšími instituty. Ostatní rysy jsou obsaženy v dalších částech práce.

2.1 Právo stavby jako věcné právo k věci cizí

Věcná práva nebo také absolutní majetková práva dávají oprávněným osobám možnost výkonu přímého, bezprostředního panství nad individuálně určenou věcí v mezích zákona, a to bez zprostředkování jinou osobou. V případě věcných práv k věci cizí je obsah tohoto právního panství učen „*zvláště, kdy je osoba oprávněna jen k určitému zvlášť vymezenému (částečnému) nakládání s věcí*“⁹. Věcná práva působí erga omnes s tím, že třetí osoby jsou povinny výkon těchto práv nerušit, ať již vlastním nekonáním či strpěním výkonu tohoto práva. Současně tato práva lpí na věci a v případě jejího převodu na jinou osobu s touto věcí přecházejí na jejího nabyvatele. Přestože jejich právní úprava je zásadně kogentní, je možné se na základě § 978 OZ ujednáním odchýlit od zákonné právní úpravy, ale dochází k omezení účinků takovýto odchýlení vůči třetím osobám pouze na případy, kdy zákon účinek odchýlení vůči třetím osobám připouští, jinak

⁸ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 23.

⁹ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2013-. ISBN 978-80-7478-935-9, str. 8.

platí takové ujednání pouze inter partes a nezavazuje ani právní nástupce, má tedy jen obligační účinky. S ohledem na svůj význam a potřebu právní jistoty se tato práva zapisují do katastru nemovitostí.

Výše uvedené platí samozřejmě i pro právo stavby, které je v § 1240 OZ definováno jako věcné právo „jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo povrchem pozemku stavbu“, z čehož vyplývá povinnost jak pro vlastníka pozemku, na kterém je právo stavby zřízeno, tak pro třetí osoby, výkon práva stavby nerušit.

Bohužel z právní úpravy není zcela jasné, která smluvní ujednání zřízení práva stavby budou mít věcněprávní účinky, která budou mít účinky pouze obligační, a která z těch s pouhými obligačními účinky půjde v souladu se zákonem změnit na ustanovení s věcněprávními účinky, především jejich zápisem do katastru nemovitostí. Mezi ustanovení s věcněprávními účinky vedle samotného zřízení práva stavby, možnosti jeho převodu a přechodu, možnosti právo stavby zatížit zástavním právem, řadí odborná literatura i ustanovení týkající se povinnosti údržby stavby, stanovení výše a změny stavebního platu, či ujednání o tom, že stavba při zániku práva stavby nepřipadne vlastníku pozemku.¹⁰

Pochybnosti vzbuzuje především úprava v § 1250 OZ, kde je umožněno sjednat pro stavebníka jiná práva k pozemku zatíženému stavbou, ke kterému má ze zákona stejná práva jako poživatel. Další pochybnost se týká povinností, které lze mezi stranami upravit dle § 1251 OZ.¹¹ Ustanovení, která by měla mít obligační účinky, je ujednání o smluvní pokutě pro případ prodlení se zřízením stavby či úhrady stavebního platu, případně ustanovení o výpovědi či odstoupení, pokud tyto lze k právu stavby vůbec ujednat. Odborná literatura se shoduje v tom, že vhodným řešením inspirovaným německou právní úpravou by bylo uvést v zákoně taxativní výčet ustanovení s věcněprávními účinky.

K povaze práva stavby jako práva věcného se vztahuje i problematika možnosti jeho promlčení, která je uvedena v části týkající se zániku práva stavby této práce.

10 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1323.

11 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str 31.

2.2 Právo stavby jako nemovitost

V návaznosti na právní úpravu v § 498 odst. 1 OZ, která stanoví, že nemovitými věcmi jsou i práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením, která za nemovité věci prohlásí zákon, výslovně za nemovitost prohlašuje právo stavby § 1242 OZ.

Jak již bylo naznačeno výše právem stavby dochází k prolomení zásady superficies solo cedit neboli povrch ustupuje půdě, která ve vztahu ke stavbám postaveným na pozemku je upravena v § 506 OZ, a to tak, že „*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.“ Zákon upravuje řadu výjimek z této zásady jako dočasné stavby, liniové stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stavby dle § 3055 odst. 1 OZ. Výjimkou z této zásady je i právo stavby, neboť dle § 1242 OZ stavba vyhovující právu stavby se nestává součástí pozemku, ale je součástí práva stavby, a podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Stavbou vyhovující právu stavby může být stavba neexistující i existující. Co do právní povahy stavby, se může jednat o stavbu, která se po zániku práva stane dle zásady superficies solo cedit součástí pozemku, na kterém je postavena, tak i o stavby, které jsou ze zákona samostatnými nemovitými věcmi, např. podzemní stavby se samostatným účelovým určením, i o stavby, které ze zákona jsou věcmi movitými, např. dočasné stavby, které lze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.¹² Všechny tyto stavby bez výjimky podléhají po dobu trvání práva stavby ustanovením o nemovitých věcech. Existujícími stavbami, ke kterým pravděpodobně nelze právo stavby zřídit, jsou stavby dle přechodného ustanovení § 3055 OZ, neboť zákon pracuje s právem stavby jako vztahem dvoustranným mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. V případě zřízení stavebního práva ke stavbě v režimu § 3055 OZ, by do tohoto právního vztahu vstupoval ještě vlastník stavby.¹³

V odborné literatuře lze nalézt dva odlišné názory na stavbu jako součást pozemku. Většina autorů považuje stavbu za součást práva stavby ve smyslu § 505 OZ, s tím že není možné se stavbou po dobu trvání práva stavby samostatně

12 KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 169.

13 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 36.

disponovat např. samostatně převádět stavbu na jiného, zřídit k ní zástavní právo, zatěžovat ji věcnými břemeny. Stavba v tomto pojetí sdílí osud práva stavby. Avšak právo stavby nesdílí osud stavby, pokud stavba po dobu trvání práva stavby zanikne, na trvání práva stavby tato skutečnost nemá vliv.

Vedle toho lze nalézt názor jednoho autorského kolektivu, který stavbu považuje za součást věci hromadné ve smyslu § 501 OZ. Jedním z argumentů pro toto pojetí je, že v případě práva stavby jde o výjimečný případ, kdy věc hmotná by měla být součástí věci nehmotné, tedy stavba součástí práva stavby. Pokud se jedná o součást dle § 505, tak součást s hlavní věcí tvoří nedílný celek, v důsledku tedy věc částečně hmotnou a částí nehmotnou, což není možné. Dalším argumentem je to, že stavba vyhovující právu stavby může být samostatným předmětem některých právních vztahů, a tedy nesdílí zcela osud práva stavby. Stavba může být předmětem nájmu či pachtu, může být i rozdělena na samostatné jednotky, má tedy svůj vlastní právní osud. Tento argument je opíráno i o ustanovení § 1250 OZ, ve kterém je uvedeno, že „*co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník*“, není tedy vlastníkem této stavby, jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího soudu České republiky a judikatury Ústavního soudu České republiky, která v tomto smyslu hovoří o osobě oprávněné ke stavbě, které přísluší práva vlastníka.¹⁴ Přestože si je tento autorský kolektiv vědom možnosti samostatně dát do nájmu i pouhou část nemovité věci ve smyslu § 2202 OZ, považují toto za výjimku, kterou nelze vyvracet, že stavba není součástí práva stavby ve smyslu § 505 OZ.¹⁵

2.3 Dočasnost

Jak již bylo uvedeno dříve, právo stavby je výjimkou ze zásady *superficies solo cedit*, s ohledem na to je možné jej zřídit pouze jako dočasné. Jedná se o jeden ze základních rysů tohoto práva. Právní úprava délky doby trvání práva stavby se v jednotlivých právních řádech liší, a to nejen v samotném časovém údaji ale i v tom, zda je upravena horní hranice, dolní hranice či je jen obecně stanovena

¹⁴ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 165, a KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9, str. 809.

¹⁵ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 167.

dočasnost bez stanovení maximální délky doby jeho trvání, jako tomu bylo v zákoně 1947. Současná právní úprava v § 1244 odst. 1 OZ stanoví pouze maximální lhůtu trvání práva stavby, a to na 99 let. Současně je stanoveno, že poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu. Toto ustanovení zákona je kogentní a nelze se od něj platně odchýlit.

Ve spojitosti s úpravou dočasnosti práva stavby je třeba také vyřešit, od kdy počíná plynout doba trvání tohoto práva, aby bylo možné určit poslední den jeho trvání pro zápis do veřejného seznamu, pokud strany neurčí přímo tento den konkrétním datem, či jinak, způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, kdy daný den konkrétně nastane. Příkladem může být stanovení takového data určením na den posuvného svátku, který ale je možné předem určit, kdy bude. Strany mohou upravit i tak, že ve smlouvě určí konkrétně od jakého dne běží doba trvání práva stavby, ať jako den uzavření smlouvy, nebo den vkladu do katastru nemovitostí. Potom se poslední den trvání práva stavby určí za pomoci ustanovení pro počítání času dle § 605 odst. 2 OZ. Ve vztahu k maximální délce 99 let, kterou není možné překročit, by se tato měla počítat ode dne zápisu práva do veřejného seznamu, tedy vkladu do katastru nemovitostí.¹⁶

Na rozdíl například od právní úpravy nájmu v § 2204 odst. 2, není pro právo stavby vytvořena fikce pro případ, že by smluvním ujednáním stran došlo k překročení maximální délky doby trvání práva stavby, nebo pokud by ji ve smlouvě vůbec nesjednaly. Jedná se o jeden z podstatných problémů pro praxi, neboť ani odborná literatura se v řešení těchto dvou situací zcela neshoduje, když se jedná o podstatnou náležitost smlouvy o zřízení práva stavby.

V případě překročení maximální doby trvání práva stavby se jedná o důvod neplatnosti právního jednání, které odporuje zákonu dle § 580 OZ. Část odborné literatury se přiklání k závěru, že takovéto porušení zákona působí neplatnost celé takové smlouvy s tím, že nevylučují možnost postupu dle § 577, tedy aby soud svým rozhodnutím změnil délku doby trvání práva stavby.¹⁷ Toto ustanovení je možné aplikovat jen pokud důvod neplatnosti spočívá v nezákonném určení časového rozsahu, mimo jiné. Rozhodnutí soudu by mělo odpovídat spravedlivému

¹⁶ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 60.

¹⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III: Věcná práva (§ 976-1474), komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 899.

uspořádání práv a povinností stran, když musí uvážit, zda by strana k právnímu jednání přistoupila, pokud by rozpoznala jeho neplatnost včas.

Druhá část odborné literatury se kloní k názoru, že při aplikaci zásady in favorem negotii dle § 574 OZ, že „na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné“, by se jednalo pouze o částečnou neplatnost smlouvy dle § 576 OZ s tím, že by se právo stavby považovalo za sjednané na dobu 99 let s případnou možností postupu dle § 577 OZ.¹⁸

Rozdílná je situace, kdy by délka doby práva stavby nebyla uvedena ve smlouvě vůbec, zde přestože se samozřejmě bude aplikovat § 574 OZ, pravděpodobně nebude možný postup dle § 577, neboť zde se nejedná o to, že by smlouva obsahovala ujednání odporující zákonu, zde ujednání úplně chybí, není možné jej tedy změnit, jednalo by se o jeho doplnění. Tato možnost z textu tohoto ustanovení nevyplývá. Dalším možným řešením je na takovouto smlouvu hledět jako na zdánlivé právní jednání dle § 553, kdy chybějící ustanovení by působilo, že nelze zjistit obsah právního jednání pro jeho neurčitost nebo nesrozumitelnost, protože v případě chybějícího časového údaje by nebylo ze smlouvy zřejmé, že se má jednat dočasné právo. V Belgii došlo k vyřešení tohoto problému judikatorně tak, že v případě chybějícího ustanovení o době trvání emfyteutického nájmu, který je obdobou práva stavby, se má za to, že je uzavřen na nejdelší možnou dobu dle zákona.¹⁹

Lze uzavřít, že doplnění zákonné fikce do OZ pro tyto případy by bylo pro praxi určitě nejvhodnějším řešením a vedlo by i k posílení právní jistoty zúčastněných stran.

Pro případ nabytí práva stavby vydržením, je doba trvání omezena na 40 let s možností tuto dobu zkrátit či prodloužit soudem, jsou-li pro to spravedlivé důvody.

Vedle dočasnosti je charakteristickým rysem práva stavby i jeho dlouhodobost, z níž by měla vyplývat stabilita právního vztahu. Rys práva stavby spočívající v dlouhodobosti, je důvodem pro stanovení minimální délky doby trvání tohoto práva v zákoně, bohužel tato v platné právní úpravě v OZ upravena není,

18 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1324.

19 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 63.

přestože v řadě evropských států upravena je, a i na našem území v zákoně 1912 upravena byla.

2.4 Srovnání práva stavby s jinými instituty

Současná právní úprava OZ umožňuje umístění staveb na cizím pozemku se souhlasem vlastníka pozemku i a základě jiných titulů než jen práva stavby. Může se jednat o tituly věcněprávní, jako služebnosti, i obligačněprávní, jako nájem, pacht, výpůjčka, které je třeba od práva stavby odlišit.²⁰ Vedle toho je třeba odlišit od práva stavby i institut dočasných staveb.

Dočasné stavby neboli superedifikáty, jsou stavby, které dle § 506 OZ nejsou součástí pozemku. U těchto staveb je problematickým určení, zda se bude jednat o věci movité či nemovité, případně zda bude možné, aby u těchto staveb bylo rozhodujícím hlediskem o tom, zda se v konkrétním případě bude jednat o movitou či nemovitou věc, zda lze konkrétní stavbu přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. Od původního převažujícího názoru, že se jedná o věci movité²¹, dochází k určitému posunu spíše k příklonu k tomu, že by se mělo jednat o věci nemovité, s argumentem, že pro systematický výklad práva by bylo nepřijatelné tvrdit, že stavba spojená se zemí pevným základem, „*kteřá pro svoji dočasnost nemusí patřit vlastníku pozemku, je věcí movitou*“.²²

Dočasnost těchto staveb je pojímána jako dočasnost právní, může vyplývat buď z předpisů veřejného práva nebo rozhodnutí správního orgánu nebo z vyplývá z ujednání soukromého práva. Výklad dočasnosti je založen na objektivní vědomosti zainteresovaných stran, musí být tedy stranám předem známo, že se jedná o stavbu dočasnou, a tento úmysl musí být i projeven buď výslovně, nebo tím, k čemu stavba obvykle slouží.²³ V pochybnostech o dočasnosti stavby by ve

²⁰ TÉGL, Petr. *Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II.* [online]. 14.01.2015 [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.

²¹ ZIMA, Petr. *Právo stavby.* V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 28.

²² DAVID, O., DEVEROVÁ, L., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., FIALA, J., FRINTA, O., HOLČAPEK, T., HURDÍK, J., KINDL, T., MACKOVÁ, A., PAULY, J., PAVLÍK, P., PELIKÁN, R. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654).* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-30]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

²³ DAVID, O., DEVEROVÁ, L., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., FIALA, J., FRINTA, O., HOLČAPEK, T., HURDÍK, J., KINDL, T., MACKOVÁ, A., PAULY, J., PAVLÍK, P., PELIKÁN, R. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654).* [Systém

prospěch zásady superficies solo cedit by se stavba měla stát součástí pozemku.²⁴ V tomto případě se jedná o samotnou věc, nikoli o titul k jejímu umístění na pozemku jiného, tím může být například nájem, nebo i právě právo stavby.

Nájem a pacht pozemku jsou obligačněprávní tituly, na základě kterých je možné užívat pozemek jiného vlastníka včetně možného zřízení stavby, či rekonstrukce se souhlasem vlastníka, nicméně se nejedná o hlavní účel tohoto institutu. Odlišností proti právu stavby je právě to, že se nejedná o věcné právo, ale jedná se o obligaci, která je závazná pouze inter partes. Převod nájmu či pachtu na jinou osobu je vázán vždy na souhlas vlastníka a bez něj je převést nelze. Stavby zřízené na základě nájmu či pachtu se stávají součástí pozemku.²⁵

Zákon počítá i se zřízením stavby na základě služebností. Jedná se o právo věcné, které na rozdíl od práva stavby může být zřízeno na dobu neurčitou. V případě služebností se však jedná o vztah založený na vlastnictví konkrétního pozemku, který přechází s vlastnictvím pozemku na dalšího vlastníka. Obsahem služebnosti je na straně vlastníka služebného pozemku povinnost nekonat, něčeho se zdržet či něco strpět, a současně výkon oprávnění vlastníkem pozemku panujícího, tedy osobou oprávněnou ze služebnosti. Stavby zřízené na základě služebností se stávají součástí pozemku, na kterém jsou zřizovány. Prvotním účelem služebnosti ale není zřízení stavby jako u práva stavby, ale například lepší užívání panujícího pozemku specifickým užíváním pozemku panujícího, například zřízením zařízení pro svod vody z panujícího pozemku.²⁶

ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-30]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

24 TĚGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. [online]. 14.01.2015 [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.

25 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 24.

26 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 27.

3 Nabytí práva stavby a jeho obsah

Zákon stanoví tři nabývací tituly pro právo stavby, a to smlouvu, vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem.

3.1 Smlouva o zřízení práva stavby a její obsah

Smlouva je nejtypičtějším nabývacím titulem pro právo stavby. Protože se jedná o smlouvu, kterou je zřizováno věcné právo, je pro ni dle § 560 OZ vyžadována písemná forma. K samotnému vzniku práva stavby dochází, ale až zápisem do veřejného seznamu. Zápis do veřejného seznamu je v tomto případě konstitutivní, neboť až na jeho základě vzniká příslušné věcné právo a práva a povinnosti z něj pro účastníky vyplývající. Do doby zápisu do veřejného seznamu je smlouva pouhou obligací.

Jak již bylo uvedeno v podkapitole 2.1 Právo stavby jako věcné právo k věci cizí, je třeba rozlišovat, která ustanovení smlouvy mají věcněprávní účinky a která mají účinky pouze obligačněprávní, a to s ohledem na to, zda je záměrem smluvních stran konkrétní povinnost zřídit tak, aby platila i pro všechny jejich případné právní nástupce v případě těch ustanovení, která nemají věcněprávní účinky již na základě zákona. Některá ustanovení budou vždy pouze obligačněprávní povahy, mělo by se jednat např. o „*ujednání o smluvní pokutě za prodlení se zřízením stavby či s placením stavebního platu, ustanovení o výpovědi či odstoupení.*“²⁷

Smlouva, kterou se zřizuje právo stavby je smlouvou dvoustrannou, která je uzavírána mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku. Pro obě strany vyplývají ze smlouvy práva a povinnosti, jedná se tedy o synalagmatické právní jednání. Práva a povinnosti stran se bude věnovat tako kapitola v části týkající se obsahu práva stavby.

Aby se jednalo o smlouvu, kterou se zřizuje právo stavby, tedy aby smlouva měla předvídané právní účinky, musí tato smlouva splňovat i obsahové náležitosti. Ty dělíme na podstatné a fakultativní. Podstatnými obsahovými náležitostmi smlouvy jsou ty, které jsou nezbytné pro existenci smlouvy. Pokud by podstatné náležitosti chyběly bude se jednat o zdánlivé právní jednání. Zjednodušeně se jedná o ty náležitosti, bez kterých by smlouva nebyla smlouvou, kterou má být.

²⁷ PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1323.

Fakultativní náležitosti jsou potom ty, jejichž neuvedení nepůsobí neplatnost právního jednání. Jedná se o ustanovení, která smlouva obsahovat může, ale nemusí.

Podstatnými náležitostmi smlouvy, kterou se zřizuje právo stavby jsou:

- a) „*ujednání o právu stavebníka mít na pozemku vlastníka nebo pod jeho povrchem stavbu, a to jako oprávnění s věčnými účinky,*
- b) *označení pozemku, který má být zatížen právem stavby,*
- c) *vymezení předmětné stavby,*
- d) *délka doby trvání práva stavby.*“²⁸

V případě ujednání o právu stavebníka mít na pozemku vlastníka nebo pod jeho povrchem stavbu, se jedná o ustanovení, které tvoří jádro smlouvy o zřízení práva stavby. Z tohoto ujednání vyplývá samotné oprávnění stavebníka stavbu zřídit a povinnost vlastníka takový výkon oprávnění stavebníka strpět.

Pro dostatečné označení pozemku se užívá údajů zapsaných na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí²⁹.

Otázka týkající se délky doby trvání práva stavby byla již předmětem podkapitoly 2.3. Dočasnost, nicméně na tomto místě lze uvést, že tato musí být vymezena, ať již určením posledního dne platnosti práva stavby, případně samotným určením její délky v letech, měsících apod.

Vymezení stavby, tak aby bylo dostatečné, se liší u jednotlivých autorů. Od požadavků na podrobný popis včetně projektové dokumentace k tomu, že není třeba tuto vůbec popisovat, podrobněji se tomuto věnuje práce na jiném místě, nicméně se kloní k názoru, že minimálně účel stavby by měl ve smlouvě být uveden.³⁰

U uvedených čtyř podstatných náležitostí není rozpor v odborné literatuře, nicméně u některých autorů se objevují další ujednání, která řadí mezi podstatné náležitosti. Příkladem takového ujednání je to, zda se bude jednat o právo bezplatné či úplatné, které jako podstatnou náležitost uvádí komentář C.H. Beck³¹, tato práce se přiklání k názoru ostatních autorů, kteří toto ujednání řadí mezi náležitosti fakultativní, neboť z textu zákona není zřejmé, že by se mělo jednat o náležitost

28 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4 str. 80.

29 Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

30 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1323.

31 SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III: Věcná práva (§ 976-1474), komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 897.

podstatnou. V komentáři Wolters Kluwer se namísto podstatných náležitostí, uvádí pojmové znaky smlouvy o zřízení práva stavby a mezi ně je řazeno i vyloučení rozvazovací podmínky.³² Rozvazovacím podmínkám se tato bude věnovat v dalších částech.

Fakultativními náležitostmi práva stavby jsou tedy například již zmiňované ujednání o tom, zda se právo stavby zřizuje jako bezúplatné či úplatné, ustanovení o tom, že stavby má být provedena do určité doby, uložení povinnosti stavbu pojistit, sjednání výhrady schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka vlastníkem, nebo závazek stavitele nerealizovat stavbu bez příslušného veřejnoprávní povolení, i zřízení vlastnického práva vlastníka ke stavbě v případě zániku práva stavby.

3.2 Vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci

Vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci jako nabývajících titulů pro právo stavby bude v praxi velmi výjimečné. Odborná literatura je zmiňuje spíše okrajově a hlouběji se jimi nezabývá.

U rozhodnutí orgánu veřejné moci je kladen důraz na zákonné zmocnění, to je v právním řádku České republiky v současné době jediné, a to v případě vypořádávání spoluvlastnictví rozdělením společné věci dle § 1145 OZ, o kterém bude rozhodovat příslušný soud. Právo stavby v tomto případě „vznikne dnem uvedeným v rozhodnutí soudu, resp. nabitým právní moci rozhodnutí“.³³ Zápis práva stavby na základě takového rozhodnutí je pouze deklaratorní.

Odborná literatura u tohoto nabývacího titulu akcentuje potřebný soulad s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, neboť se jedná o omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, ke kterému by mělo být takové právo zřízeno. Co do obsahu daného rozhodnutí, kterým by mělo být právo stavby zřízeno, je třeba aby podrobně upravil práva a povinnosti stran, včetně těch ujednání, která jsou ve vztahu ke smlouvě upravena jako fakultativní.

K nabytí práva stavby vydržením §1244 uvádí, že se nabývá na dobu 40 let, kterou je možné zkrátit či prodloužit na návrh dotčené strany rozhodnutím soudu,

32 ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Svazek III. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, str. 630.

33 DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Svazek .3 Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9, str. 124.

jsou-li pro to spravedlivé důvody. V ostatním je třeba aplikovat ustanovení o vydržení dle § 1089 OZ a následující. Podmínkou pro vydržení práva stavby dle § 1091 odst. 2 OZ je třeba nepřerušená držba trvající 10 let, a to za podmínky poctivosti držitele, pravosti držby a existence právního důvodu. Případně by bylo možné použít ustanovení o mimořádném vydržení, pro které by bylo třeba naplnit podmínku nepřetržité držby trvající 20 let, aniž by byl prokázán držiteli nepoctivý úmysl.³⁴

Použití vydržení stavebního práva v praxi bude pravděpodobně velmi komplikované. Zima upozorňuje na to, že „zákonodárce nspecifikuje blíže, zda se míní držba pozemku, nebo držba stavby, kterou osoba odlišná od vlastníka pozemku na určitém pozemku postavila“³⁵ a dále upozorňuje i na to, že není zcela zřejmé, od kdy začíná běžet vydržecí doba.³⁶

3.3 Obsah práva stavby

Tato část práce se věnuje samotné úpravě práva stavby, jeho subjektům, jednotlivým pojmům, jako pozemek a stavba, které jsou pro právo stavby klíčové, právům a povinnostem subjektů a jejich možné úpravě.

3.3.1 Subjekty práva stavby

Právo stavby je souborem práv a povinností subjektů tohoto vztahu. Subjekty práva stavby jsou na jedné straně stavebník, jako osoba oprávněná z práva stavby, a vlastník pozemku, na které má být stavba zřízena. Pro oba tyto subjekty plynou z práva stavby jak oprávnění, tak povinnosti, kterým se tato práce věnuje podrobněji v této části. Stavebníkem a vlastníkem pozemku mohou být jak osoby fyzické, tak osoby právnické.

Jak již bylo dříve uvedeno § 1240 OZ stanoví, že právo stavby, *je věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu*. Z tohoto ustanovení mimo jiné vyplývá, že stavebníkem musí být osoba jiná než vlastník pozemku. Existují názory dovozující, že vlastník pozemku by mohl právo stavby zřídit i pro sebe, byl by tedy vlastníkem pozemku i stavebníkem. Tyto názory

34 ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Svazek III. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, str. 630.

35 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 77.

36 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 77.

jsou opírány o přiměřenou aplikaci §1257 odst. 2, která umožňuje vlastníku pozemku zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku, a současně o to, že u práva stavby není tato možnost výslovně vyloučena. Nicméně tato úprava je považována jinými autory za výjimku a jejich argumentace je právě opačná, že když v příslušných ustanoveních OZ, týkajících se práva stavby není výslovně uvedeno, že by bylo možné jej zřídit vlastníkem i pro svou osobu, což je i v rozporu s textem § 1240 OZ, který výslovně mluví o osobě jiné, tak vlastník sám pro sebe právo stavby zřídit nemůže. K tomuto závěru se kloní i tato práce.

Vlastník pozemku se však může stát stavebníkem práva stavby zřízené na pozemku v jeho vlastnictví, a to buď v důsledku převodu práva stavby či pozemku, neboť vlastník pozemku a stavebník mají ze zákona vzájemné předkupní právo, nebo případně je možné, aby se tak stalo v důsledku přechodu práva stavby či vlastnického práva děděním, nebo v důsledku zřeknutí se práva stavby.³⁷

U pojmu stavebníka je třeba rozlišovat tento termín, který ve vztahu k právu stavby označuje osobu oprávněnou z práva stavby, od pojmu stavebník, jak jej užívají veřejnoprávní předpisy. Konkrétně definice pojmu stavebník je upravena v §2 odst. 2 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to tak, že je „*stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby*“. Od 1.7.2023 by měl nabýt účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění, stavební zákon, který definici pojmu stavebník uvádí v § 14 písm. a), stavebníkem dle tohoto zákona je „*osoba, která pro sebe žádá vydání povolení záměru nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, a dále osoba, která provádí nebo odstraňuje stavbu, zařízení nebo terénní úpravu, pokud nejde o stavebního podnikatele jednajícího v rámci své podnikatelské činnosti*.“

37 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1319.

Na obou stranách může být více osob, není vyloučeno zřízení práva stavby k pozemku ve spoluvlastnictví, ani zřízení práva stavby pro jako oprávněných se stejného práva stavby, kteří by byli také spoluvlastníky tohoto práva.

3.3.2 Pozemek

Pojem pozemek není v OZ definován, nicméně je možné použít podpůrně definice obsažené v § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb. v platném znění, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), která za pozemek označuje „*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, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“. Aby se mohlo jednat o věc v právním smyslu musí být pozemek evidován jako parcela, tedy „*geometricky a polohově určen a zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“ dle § 2 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb. v platném znění, o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Pro potřeby soukromého práva je třeba doplnit výše uvedené i o § 506 OZ, který stanoví, že součástí pozemku je i prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku. Takto se vytváří pozemek jako určitá reálná trojrozměrná část zemského povrchu, která je ve vlastnictví určité osoby.³⁸

Ve vztahu k právu stavby je třeba uvést, že § 1240 uvádí, že pozemek může být zatížen právem stavby, z toho vyplývá, že nelze právo stavby zřídit pouze k části pozemku, ať již reálné nebo imaginární. Vždy se tedy zatěžuje celý pozemek, a to bez ohledu na to, zda pro zřízení stavby je potřeba pozemek celý nebo jen jeho část.³⁹

Nemožnost zřídit právo stavby je vztažena k pozemku, kdy § 1241 OZ stanoví, že „*právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vážne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby*“.

38 MELZER, Filip, Petr TÉGL. Občanský zákoník: velký komentář, svazek III. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-003-1, str. 255.

39 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 96.

jen se souhlasem zástavního věřitele“. Právo přičící se účelu stavby může být soukromoprávní i veřejnoprávní povahy. Z těch veřejnoprávních překážek se může jednat o ochranná a bezpečnostní pásma, jako dočasná překážka může být i stavební uzávěra. Soukromoprávními překážkami mohou být služebnosti, reálná břemena, případně i dřívější právo stavby.

Jedná se však o situaci, kdy bude třeba individuálně posuzovat, zda se opravdu konkrétní právo přičí účelu konkrétní stavby. Pokud by stavba dle práva stavby měla být zřízena na části pozemku, na kterou dřívější právo stavby nevyužívá, protože stavba zřízená dle něj je na jiné části pozemku, není možné dovozovat tuto nemožnost zřízení práva stavby. Stejný případ by byl v případě zřízení služebnosti cesty nebo inženýrské sítě po okraji pozemku, kdy by zbytek pozemku mohl být pro stavbu využit. Stejně tak, ochranná a bezpečnostní pásma nemusí zasahovat celý pozemek. S ohledem na tuto úpravu je vhodné, aby byl přesně vymezován rozsah zatížení pozemku jednotlivými právy a takto i zapisován do veřejného seznamu, neboť při zápisu práva na celý pozemek by se zde vytvářela nemožnost zřídit právo stavby, přestože by tomu tak fakticky nemuselo být. Z právního hlediska *„nic nebrání tomu, aby jeden pozemek zatěžovala dvě nebo i více práv stavby s tím, že oprávněnými by paralelně disponovalo více stavebníků“*⁴⁰. Případně je možné při zřízení práva stavby počítat s existující překážkou s tím, že je taková překážka pouze dočasné povahy, jako například stavební uzávěra a lze předpokládat, že tato překážka odpadne.⁴¹

Otázkou je, zda je možné zřídit právo stavby pro jednu stavbu na několika pozemcích, což není OZ upraveno a ani vyloučeno, ze samotné podstaty práva stavby není důvod, když například německá právní úprava toto umožňuje, naopak v Rakousku je toto odmítáno. Odborná literatura se zabývá případným řešením důsledků takto zřízeného práva na několika pozemcích různých vlastníků, neboť při ukončení práva stavby, kdy by mělo dojít k uplatnění zásady superficies solo cedit, by nastala situace, kdy by se stavba měla stát součástí několika pozemků různých vlastníků, pokud by se stavba po zániku práva stavby nestala vlastnictvím

⁴⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III: Věcná práva (§ 976-1474), komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 895.

⁴¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 91.

stavebníka, nebo se nejednalo o stavbu, která je ze zákona samostatnou nemovitou věcí.

Mohla by vzniknout situace, za které by bylo možné použít § 1087 OZ o přestavku, pokud by stavba byla zřízena z převažující části na jednom pozemku a na ostatních pozemcích by byly jen malé části. V tomto případě by se stavba stala součástí pozemku, na kterém byla zřízena převažující část stavby.

V případě, že by stavba byla postavena na všech pozemcích ve srovnatelném rozsahu je otázkou, zda by se mohla stát samostatnou nemovitou věcí, tedy by se jednalo o další výjimku ze zásady superficies solo cedit a vlastníkům pozemků by k ní vzniklo spoluvlastnické právo nebo zda tento postup s ohledem na zásadu superficies solo cedit je vyloučen.⁴² V případě vyloučení tohoto postupu by bylo nutné najít řešení, podle kterého by bylo možné vlastnictví stavby přiřadit k jednomu z pozemků. Kritériem by měla být rozloha, hospodářský význam či to, ze kterého pozemku je do stavby vstup.⁴³

Možnost zřídit právo stavby na více pozemcích otevírá samotné znění § 1240 odst. 2, kde je upraveno, že „*právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejím lepšímu užívání*“. Toto ustanovení je dalším z velmi problematických, neboť část odborné veřejnosti v souladu s jazykovým výkladem konstatuje, že je možné právo stavby vztáhnout i na pozemky, které by sloužily k lepšímu užívání stavby, tedy pozemky sousedící s právem stavby, na kterém bude stavba opravdu realizována.⁴⁴ Tyto pozemky by sloužily pro přístup ke stavbě, případně jako parkoviště, hřiště, zahrady.⁴⁵

Druhá část autorů argumentuje pro restriktivní výklad tohoto ustanovení, ať již s ohledem na inspirační zahraniční zdroje OZ či historickou úpravu zákona 1912, kdy se v podstatě domnívají, že zákonodárce se dopustil chyby v textu předmětného ustanovení, neboť pozemkem myslel pouze jeho část tak, tedy namísto shora uvedeného by mělo znít takto: *Právo stavby může být zřízeno tak, že*

⁴² ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 97.

⁴³ MELZER, Filip, Petr TĚGL. Občanský zákoník: velký komentář, svazek III. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-003-1, str. 317.

⁴⁴ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Svazek .3 Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9, str. 625.

⁴⁵ SPÁČIL, Jiří. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6, str. 179.

se vtaňuje i na část pozemku, které sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejím lepšímu užívání. K tomuto výkladu se užívá i argumentací samotnou podstatou práva stavby, kterou by mělo být zřízení stavby, i toho, že možnost užívání sousedních pozemků, které by měli sloužit jen k lepšímu užití stavby, je možné zřízením služebností.⁴⁶

Jak již bylo dříve uvedeno podstatnou náležitostí smlouvy je i označení pozemku, který má být právem stavby zatížen, k čemuž se užívá údajů z listu vlastnictví daného pozemku.

3.3.3 Stavba

Pojem stavby není v občanském zákoníku definován a v tomto případě nelze použít úpravy veřejnoprávní, neboť zde je pojmána stavba dynamicky, „jako činnost směřující k uskutečnění stavebního díla (dynamický prvek, tj. stavění)⁴⁷. Naopak pro potřeby občanského práva je zdůrazněn prvek statický a stavba je považována „za hmotný výsledek stavební činnosti člověka, mající materiální podstatu, oddělitelný od okolí, mající samostatný hospodářský účel a vyznačující se kompaktností materiálu“⁴⁸.

Stavbou vyhovující právu stavby může být stavba neexistující, která má být na pozemku teprve zřízena, nebo stavba existující. V případě existující stavby by právo stavby bylo zřizováno za účelem její rekonstrukce, údržby nebo dostavby.

Jak již bylo shora uvedeno stavba vyhovující právu stavby nemá samostatnou povahu, protože je součástí práva stavby.

Co do právní povahy stavby, se může jednat o stavbu, která se po zániku práva stane dle zásady superficies solo cedit součástí pozemku, na kterém je postavena, tak i o stavby, které jsou ze zákona samostatnými nemovitými věcmi, např. podzemní stavby se samostatným účelovým určením, i o stavby, které ze zákona jsou věcmi movitými, např. dočasné stavby.

Důležitou je i ta skutečnost, že existence práva stavby není vázána na povolení podle veřejnoprávních předpisů. Lze tedy zřídit právo stavby, aniž by stavebník měl ke zřízení stavby povolení a lze předpokládat i tu možnost, že

46 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 95.

47 ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Svazek III. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, str. 624.

48 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1319.

stavebník oprávněný z práva stavby povolení ke stavbě ani nezíská. Nicméně lze smluvně upravit závazek stavebníka spočívající v tom, že nebude realizovat stavbu, aniž by získal příslušná veřejnoprávní povolení.

To, že je stavebník oprávněn na základě práva stavby realizovat stavbu, má za následek, že se nebude jednat o stavbu neoprávněnou, neboť stavebník má právo stavět na pozemku, avšak nemá následek, že se nebude jednat o stavbu legální, neboť k tomu je třeba naplnit podmínky veřejnoprávních předpisů.⁴⁹

Podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby je i vymezení předmětné stavby. OZ neupravuje jakým způsobem by měla být stavba ve smlouvě vymezena a zatím na tuto otázku neřešila ani judikatura. V odborné literatuře lze nalézt dva naprosto protipolné názory na tuto věc. Jedna skupina autorů ze skutečnosti, že právo stavby lze zřídit před získáním veřejnoprávního povolení pro realizaci stavby, dovozuje, že je třeba stavbu ve smlouvě definovat co nejpodrobněji, případně včetně odkazu na projektovou dokumentaci.⁵⁰

Druhá skupina autorů naopak zastává názor, že stavbu není třeba vůbec popisovat, když to zákon nevyžaduje a stačí, když bude upraveno, že stavebník je oprávněn v rámci práva stavby zřídit stavbu.⁵¹

Další autoři uvádějí kompromisní názor, že by stavba měla být vymezena tak, aby bylo možné určit její účel či základní vlastnosti.⁵² Takovéto vymezení stavby by mělo být dostatečné pro naplnění určitosti právního úkonu ve vztahu k podstatným náležitostem smlouvy.

Nicméně z hlediska možného naplnění práva stavby, kterým bude stavbu realizovat, může být potřebné získat finanční prostředky prostřednictvím poskytnutí úvěru, pro který bude třeba určit hodnotu práva stavby, pro kterou bude určující právě i stavba, která má být realizována. V takovém případě je vhodné uvést popis podrobnější.⁵³

⁴⁹ SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III: Věcná práva (§ 976-1474), komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 893.

⁵⁰ ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2014, 2014(12).

⁵¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109.

⁵² SPÁČIL, Jiří. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6, str. 181.

⁵³ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 110.

V případě existující stavby, by její označení nemělo činit potíže, může být například označena identifikačními údaji stavby, umístěním na pozemku nebo dle jejího technického provedení.⁵⁴ V případě, že je právo stavby zřizováno k jedné stavbě z několika již existujících staveb na pozemku, je třeba, aby byla určena nezaměnitelně s ostatními stavbami.

Aby došlo k naplnění režimu práva stavby, aby se stavba stala jeho součástí, musí realizovaná stavba vyhovovat právu stavby. Stavebník musí postavit to, co bylo smluvně upraveno. Důsledkem nedodržení této povinnosti zřízením stavby nevyhovující právu stavby by se stavba nestala součástí práva stavby, ale uplatnila by se zde zásada *superficies solo cedit*, a stavba by přirostla k předmětnému pozemku. Dovozuje se pro takový případ i právo vlastníka pozemku domáhat se odstranění stavby nevyhovující právu stavby, když z pohledu vlastníka pozemku, který na základě smlouvy předpokládal, že při zániku práva stavby se stane vlastníkem stavby, pro kterou bylo právo stavby zřízeno, se může jednat o případ znehodnocení jeho pozemku.⁵⁵

Někteří autoři upozorňují na to, že uvedený závěr je zjednodušující, neboť se může jednat o různé situace, může se jednat o pouhé drobné překročení výměry stavby, kdy uvedený postup by byl vůči stavebníkovi nepřiměřený, až po situaci, kdy by na místo stavby rodinného domu byla realizována stavba obchodního domu, v takovém případě je uvedený postup namístě. Bude třeba v praxi jednotlivé případy posuzovat také individuálně.⁵⁶

Nicméně s ohledem na skutečnost, že důkazní břemeno v případném soudním sporu bude ležet na žalobci, vlastníku pozemku, aby prokázal, že stavebník realizoval stavbu, která nevyhovuje právu stavby, svědčí toto opětovně pro přiklonění se k podrobnějšímu popisu z praktických důvodů.⁵⁷

Nerealizace stavby, nenaplnění účelu práva stavby, může vést k promlčení práva stavby. K samotnému vzniku stavby lze ujednáním stran zřídit určitá práva a povinnosti, jako například závazek stavebníka dokončit stavbu do určité doby a pro

54 ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Svazek III. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, str. 647.

55 ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Svazek III. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, str. 647.

56 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 106.

57 ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Svazek III. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, str. 647.

jeho porušení sjednání smluvní pokuty, dále například může být ustanoveno, že stavební plat bude hrazen až od vzniku stavby, nebo že od vzniku stavby bude hrazen ve vyšší sazbě, nebo že stavebník je povinen k okamžiku vzniku stavby tuto pojistit. Přímo ze zákona vyplývá povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu, pokud si strany nesjednají něco jiného, která je vázána také ke vzniku stavby.⁵⁸

Kdy dochází k okamžiku vzniku stavby definuje judikatura, například v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 20 Cdo 1191/2000 „*dovodila, že pro posouzení, kdy ke vzniku stavby dochází - nejde-li o některou z tzv. speciálních staveb, jako jsou např. stavby podzemní, stavby pro energetiku a dopravu, důlní díla apod. - je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují jen k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tím je stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží; od tohoto okamžiku, kdy se již vytvořila i vlastnická práva ke stavbě, jsou pro ně veškeré další stavební práce bezvýznamné, neboť vše, co následně ke stavbě „přiroste“, stává se její součástí a vlastnicky náleží tomu, komu patřila stavba jako věc v okamžiku jejího vzniku“.*

Stavba může za doby trvání práva zaniknout, bez ohledu na to zda se jedná o důsledek zanedbání či úmyslného jednání stavebníka, nebo například o důsledek živelných událostí. Zánik stavby však nemá žádný vliv na existenci práva stavby, právo stavby trvá i po zániku stavby. Je možné, aby stavba, která zanikla byla za doby trvání práva stavby znovu vybudována.

Zánik stavby však může mít vliv na práva a povinnosti účastníků. Může se jednat o situaci, kdy byla porušena povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu, jejímž důsledkem může být vznik sekundární povinnosti, kterou si účastníci sjednali ve smlouvě, může se jednat o povinnosti stavebníka stavbu znovu postavit, o povinnost zaplatit smluvní pokutu, lze uvažovat i o ujednání zániku stavby jako výpovědního důvodu či důvodu pro odstoupení od smlouvy, připustíme-li možnost

⁵⁸ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 107.

jejich zřízení. Příмым důsledkem zániku stavby bude znehodnocení pozemku, spojené s náklady na obnovu pozemku.⁵⁹

3.3.4 Práva a povinnosti stavebníka

Základním právem stavebníka je jeho oprávnění mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Z něj vyplývá právo na realizaci stavby vyhovující právu stavby stavebníkem, její užívání, případně právo na rekonstrukci, modernizaci, dostavbu či údržbu stavby již existující a její užívání.

Z povahy práva stavby jako práva věcného vyplývá pro stavebníka právo ve výkonu práva stavby nebýt rušen nejen vlastníkem, ale i třetími osobami. Pro případ, že by byl ve výkonu svého práva rušen, svědčí mu oprávnění domáhat se ochrany svého práva u soudu.

Otázkou je, zda právo vlastníka mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem pozemku může být vykládáno i jako povinnost takovou stavbu mít. Z textu zákona tato povinnost přímo nevyplývá, je možné ji dovozovat v případě, že si na základě § 1251 OZ účastníci sjednají, že je stavebník povinen stavbu provést do určité doby, které je možné zajistit například smluvní pokutou, případně vznikne vlastníku pozemku právo domáhat se splnění povinnosti stavebníkem, či uplatnění náhrady škody, která by mohla vzniknout. S ohledem na zákaz zřízení rozvazovací podmínky dle § 1246 OZ, nebude pravděpodobně možné sjednat nedodržení této povinnosti jako důvod výpovědi či odstoupení od smlouvy, neboť takové ujednání by bylo obcházením uvedeného zákazu.⁶⁰

Z práva stavby pro stavebníka dále vyplývají práva ke stavbě a pozemku. Ve vztahu ke stavbě vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník. K upřesnění tohoto ustanovení došlo opakovaně judikaturou, například také usnesením Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 123/03, kde Ústavní soud konstatuje, že stavebníci „*vlastníky stavby nebyli. Byli pouze oprávněnými ke stavbě (srov. § 6 zákona č. 86/1912 ř. z., o právu stavby), a "příslušela jim práva vlastníka" na dobu vymezenou ve smlouvě*“. Z toho pro stavebníka vyplývá možnost omezené

59 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 108.

60 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 118.

dispozice se stavbou, ke které může zřídit nájem, pacht, zřídit k ní užívací nebo požívací právo, či služebnost, případně stavbu rozdělit na jednotky.⁶¹

Ve vztahu k pozemku, který je zatížen právem stavby, jedná-li se o jiné užívání tohoto pozemku než realizace stavby, tedy k částem pozemku, na kterých není stavba realizována, má stejná práva jako poživatel. Účastníci mají však možnost vztah stavebníka k pozemku upravit i jinak.

Dalším právem svědčícím stavebníkovi je předkupní právo k pozemku, na kterém je zřízena stavba, které lze ujednáním stran vyloučit. Stavebníkovi svědčí i právo zřít se práva stavby, k tomu blíže v další kapitole této práce, nebo právo stavby převést či zatížit.

Při zániku práva stavby, kdy vlastnictví ke stavbě nabude vlastník pozemku, vznikne stavebníkovi práva na náhradu za stavbu, pokud si neujednají účastníci něco jiného. Případně si účastníci mohou ujednat, že při zániku práva stavby vlastnické právo ke stavbě nebude stavebník, potom by mu svědčilo toto právo.

Povinností stavebníka v případě, že si účastníci sjednaly správo stavby jako úplatné, je především tuto úplatu vlastníku pozemku uhradit. Vedle povinnosti provést stavbu do určité doby § 1251 OZ stanoví stavebníkovi povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu, pokud si účastníci nesjednají něco jiného. Současně dle tohoto ustanovení může být zřízena stavebníkovi povinnost stavbu pojistit.

3.3.5 Práva a povinnosti vlastníka pozemku

Základní povinností vlastníka pozemku je umožnit výkon práva stavby stavebníkem a ve výkonu tohoto práva jej nerušit, nemá však povinnost udržovat pozemek ve stavu způsobilém k výkonu práva stavby⁶².

V důsledku existence práva stavby je vlastník pozemku, co do možnosti oprávnění vyplývajících z vlastnického práva značně omezen, protože právo stavby „*lze co do intenzity ovládnání věci srovnávat s právem vlastnickým*“⁶³. Vlastnické právo v rozsahu možnosti užívání daného pozemku, byť v části pozemku stavebníkem neužívané, je omezeno oprávněními stavebníka, vlastník ani na takové

61 SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III: Věcná práva (§ 976-1474), komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 903.

62 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 131.

63 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 131.

části pozemku nebude moci vyvíjet činnost, která by stavebníka rušila ve výkonu jeho práv.

Vlastníku tak zbývá právo pozemek převést nebo jej zatížit. Pro případný převod vlastnického práva k pozemku, pokud to strany nevyloučí, je omezen vlastníkem předkupním právem stavebníka. Zatížení pozemku například služebností, která by byla v rozporu s účelem práva stavby nebude možné. Současně lze konstatovat, že případné zatížení pozemku zástavním právem, může být pro vlastníka pozemku v praxi komplikováno případně i znemožněno, pokud by bylo dříve sjednáno zástavní právo k právu stavby.

V návaznosti na rozsah oprávnění stavitele se však dovozuje, že vlastníkem pozemku by neměl nést odpovědnost za vhodnost pozemku pro realizaci stavby vyhovující právu stavby, riziko s tím spojené by mělo postihovat právě stavebníka.⁶⁴

Vlastníku pozemku svědčí předkupní právo k právu stavby, pokud to účastníci nevyloučí. Z toho vyplývá i možnost právo stavby k vlastnímu pozemku vůbec nabýt.

Vlastníku pozemku svědčí právo na úhradu úplaty, byla-li sjednána. Současně lze dovozovat jeho právo domáhat se plnění povinností ze strany stavebníka, ať by se jednalo o povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu, což je bezpochyby v zájmu vlastníka pozemku jako budoucího vlastníka stavby, nebo o povinnost pojistit stavbu. Případně se domáhat náhrady škody či smluvní pokuty vyplývajících z porušení povinnosti stavebníka, pokud si ji účastníci sjednají.

Smluvním ujednáním může být ve prospěch vlastníka pozemku zřízeno právo výhrady schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka. Faktickým jednáním může být užívání pozemku nad stanovený rámec, naopak právním jednáním bude zřízení služebnosti či zástavního práva k právu stavby. Toto právo vlastníka je omezeno tím, že nemůže být odepřen souhlas k právnímu jednání, které není k újmě vlastníka pozemku. Jedná se tedy právo, které by mělo sloužit k ochranně zájmů vlastníka pozemku. Pro případ, že si účastníky výhradu souhlasu s jednáním stavebníka smluvně nezřídí, je vlastníkem pozemku chráněn

⁶⁴ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 132.

obecným zákazem zneužití práva, případně se na něj uplatní i ustanovení na ochranu sousedských práv, případně jiná zvláštní ustanovení.⁶⁵

Speciálním ustanovením k § 1251 OZ, který obsahuje uvedenou úpravu, je ustanovení § 1252 OZ, které se výslovně vztahuje k výhradě souhlasu vlastníka pozemku k zatížení práva stavby. V tomto případě je třeba výhradu zapsat do veřejného seznamu. Důsledkem této výhrady je i to, že případné zatížení práva stavby bude do veřejného seznamu zapsáno pouze se souhlasem vlastníka pozemku.

Vlastník pozemku má povinnost poskytnout stavebníkovi náhradu při zániku práva stavby, pokud se stává vlastníkem stavby.

3.3.6 Ujednání o protiplnění za zřízení práva stavby

Právo stavby může být v souladu s § 1247 OZ zřízeno jako úplatné i bezúplatné. Z obsahu smlouvy by mělo být zřejmé jakou variantu účastníci sjednali. V případě bezúplatného zřízení práva stavby, je otázkou, zda bezúplatným právem stavby je případ, kdy není smluvně ujednána úplata, či zda je třeba vyloučit i případ, kdy vlastník pozemku při zániku práva stavby nabývá vlastnické právo ke stavbě bez poskytnutí náhrady za tuto stavbu, protože i stavbu lze považovat za určitý druh protiplnění, které může mít i značnou hodnotu. Odborná literatura se přiklání k názoru, že aby se jednalo o bezúplatné právo stavby, nejen že nesmí být smluvně ujednána úplata v jakékoli formě, ale ani se nemůže jednat o případ nabytí vlastnictví ke stavbě vlastníkem pozemku bez poskytnutí náhrady za tuto stavbu.⁶⁶

Úplatu za právo stavby je možné sjednat jako jednorázovou platbu nebo platbu v opětuujících se dávkách, které zákon označuje za stavební plat. Platba může být jak peněžitá, tak naturální, zákon takovou úpravu nevyklučuje. Naturálním protiplněním může být, jak poskytnutím určitého stanoveného množství surovin, například dřeva⁶⁷, tak i případně protiplnění spočívající v poskytnutí stavby nebo její části k užívání vlastníkem pozemku, případně i výkon prací pro vlastníka pozemku.⁶⁸

⁶⁵ ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, str. 649.

⁶⁶ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1327.

⁶⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6, str. 183.

⁶⁸ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 143.

I úplata sjednaná jako jednorázová platba může být uhrazena na splátky, zde však musí být ze smlouvy jednoznačně zřejmé, že se jedná o plnění dluhu po částech, aby bylo vyloučeno, že se jedná o stavební plat.⁶⁹ Protože to zákon nevylučuje, bude možné sjednat úplatu i kombinací jednorázové úplaty a stavebního platu.⁷⁰

Pro ujednání úplaty jako stavebního platu §1247 OZ výslovně stanoví, že „*ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.*“ „*To znamená, že vlastník pozemku může požadovat úhradu splatných dávek jak po sobě, v době jejíhož práva stavby se staly dávky splatnými, tak i po novém vlastníku práva stavby.*“⁷¹ Samotný závazek uhradit úplatu za právo stavby může být zajištěn zástavním právem.⁷²

Z tohoto ustanovení vyplývá povinnost sjednat v jakém intervalu se bude stavební plat hradit, tj zda se bude jednat např. o týdenní, měsíční či čtvrtletní platbu a splatnost stavebního platu.

Dále je také třeba dostatečně určitě upravit výši stavebního platu, může být pevnou částkou, nebo sjednáním způsobu jeho určení. Výše stavebního platu po dobu trvání práva stavby nemusí být neměnná. Zákon umožňuje sjednat změnu výše platu, ale vylučuje možnost takového ujednání, které by bylo závislé na nejisté budoucí události, když stanoví, že k takovému ujednání by se nepřihlíželo. Naopak výslovně zákon stanoví možnost sjednat závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz.

Pro stanovení samotné výše úplaty v jakékoli formě se uplatní smluvní volnost, avšak nikoli bezmezně, neboť se uplatní „*obecné limity dané pro sjednávání plnění, zejména princip dobrých mravů, ekvivalence plnění a ustanovení o neúměrném krácení.*“⁷³

69 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 143.

70 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 144.

71 SPÁČIL, Jiří. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6, str. 183.

72 ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. Svazek III. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, str. 633.

73 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1327.

V případě, že by se jednalo o smlouvu bezúplatnou, z obsahu smlouvy by bylo zřejmé, že účastníci sjednali právo stavby jako úplatné, ale chybělo-li by ve smlouvě ujednání o protiplnění použije se ustanovení § 1792 OZ, který stanoví, že v takovém případě platí, že úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. Pokud by se ani takto nepodařilo výši úplaty určit, tak tuto úplatu určí soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.⁷⁴

Pro právo stavby není v OZ upraveno, jaké důsledky bude mít prodlení s úhradou stavebního platu, uplatní se tedy obecná pravidla pro prodlení s úhradou dluhu. Vlastník pozemku má „možnost nejen vymáhat dlužnou částku vůči stavebníkovi, ale má možnost exekuce cestou zpeněžení práva stavby.“⁷⁵ Spornou je možnost odstoupení od smlouvy v případě tohoto prodlení, přestože již tato možnost v minulosti na našem území platila, a do dle zákona 1912.

Argumentace proti možnosti odstoupení od smlouvy se zakládá na povaze práva stavby, které má být dlouhodobé a má vytvářet stabilní vztahy mezi účastníky. Současně není zcela zřejmé, zda odstoupení od smlouvy, byť z důvodu prodlení stavebníka s povinností hradit stavební plat, by nebylo v rozporu se zákazem rozvazovacích podmínek.⁷⁶ Proti uvedené argumentaci stojí to, že „nelze požadovat na vlastníkovi pozemku, aby v právním vztahu neomezeně setrval i za situace, kdy stavebník dlouhodobě neplatí stavební plat.“⁷⁷

Nárok na úhradu stavebního platu je majetkovým právem, a jako takové bude předmětem promlčení. Pro stavební plat, protože se dle § 1247 OZ jedná o reálné břemeno, se použije úprava promlčení dle § 33 odst. 2, že „právo na jednotlivé plnění z reálného břemene se promlčuje jako pohledávka“. V návaznosti na toto ustanovení bude promlčecí lhůta činit 3 roky dle § 629. Přestože se jedná o právo zapisované do veřejného seznamu, a bylo by tedy možné uvažovat o aplikaci § 631, uplatní se právě shora uvedená zvláštní úprava pro jednotlivá plnění z věcných břemen.

74 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1327

75 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1327.

76 PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 1327.

77 ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 109, str. 144.

4 Změna a zánik práva stavby

4.1 Změna práva stavby

Změny v právních vztazích můžeme dělit na změny v subjektech právních vztahů a změny v obsahu právních vztahů, stejně tomu tak bude i v případě práva stavby.

4.1.1 Změna v subjektech

Jedním z pojmových znaků práva stavby je i jeho převoditelnost a zděditelnost, které jsou výslovně upraveny v OZ. Z nich vyplývá i možnost změny stavitele jako subjektu práva stavby.

V případě převoditelnosti upravené v § 1252 OZ se jedná o kogentní ustanovení s věcněprávními účinky. Otázkou je, nakolik je možné se od této úpravy odchýlit na základě ustanovení § 978, tedy zda lze dohodou stran převoditelnost práva úplně vyloučit, nebo zda ji lze v určitém rozsahu omezit. Ze samotného znění § 978 je zřejmé, že případná ujednání nad rámec zákonné úpravy sjednané účastníky smlouvy o zřízení práva stavby, nebudou mít věcněprávní účinky, neboť to zákon nepřipouští. Takováto smluvní úprava by proto nezavazovala právní nástupce účastníků.

Je tedy třeba uvažovat jen o možnosti takové úpravy s obligačněprávními účinky. S ohledem na skutečnost, že převoditelnost je jedním ze základních principů práva stavby lze dovést, že by takové ujednání bylo neplatné pro rozpor se zákonem. V takové situaci by bylo třeba zkoumat, zda lze uplatnit postup dle § 576 OZ a oddělit pouze toto neplatné ujednání, tak aby smlouva ve zbytku zůstala platná. Možnost oddělení tohoto ujednání od zbytku smlouvy bude nesporná, ale bude otázkou, zda v konkrétním případě by strana k právnímu jednání vůbec přistoupila, rozpoznala-li by neplatnost včas, to se může případ od případu lišit.

Jako druhou možnost řešení lze uvažovat postup dle § 575 OZ, tedy „*má-li neplatné právní jednání náležitosti jiného právního jednání, které je platné, platí toto jiné právní jednání, pokud je z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednajících osoby.*“ S ohledem na specifičnost práva stavby, se zdá dovození vůle jednajících osoby v tom smyslu, že chtěla například zřídit nájemní právo, velmi nepravděpodobná. Opět bude třeba zkoumat individuálně jednotlivé případy.⁷⁸

⁷⁸ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 39-41.

Možnost omezení převoditelnosti práva stavby je upravena v OZ. Jedním případem tohoto omezení je předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby. Druhou je ustanovení § 1251 odst. 2, kterým je možné zřídit výhradu vlastníka pozemku k schválení určitého právního jednání. Jak již bylo dříve uvedeno tato možnost není neomezená. Vlastník pozemku nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě. Z tohoto hlediska lze dovozovat možnost nesouhlasu s převodem práva stavby pouze v případě závažných důvodů na straně osoby, která by se měla stát novým stavebníkem.⁷⁹

Převod práva stavby, a tedy změna stavebníka, tedy s respektováním shora uvedených omezení možná. Může se jednat o jeho prodej, nebo například i vklad do obchodní společnosti. Pro smlouvu o převodu práva stavby budou platit formální náležitosti platné pro smlouvu, kterou se právo stavby zřizuje, neboť i převod práva stavby dle této smlouvy bude podléhat zápisu do veřejného seznamu. Tento zápis bude mít konstitutivní účinky.

Zděditelnost práva stavby je dalším jeho pojmovým znakem, na základě kterého je umožněn přechod práva stavby na dědice či případně jiného všeobecného právního nástupce. Z toho vyplývá, že právo stavby nebude moci nabýt toto právo odkazovník, který je pouze singulárním nástupcem zůstavitele. Úvaha o tom, že odkazovníkem může být i některý z dědiců shora uvedené nepopírá, v takovém případě by opět nabýval jako dědic zůstavitele.⁸⁰

V případě dědictví bude přechod práva stavby spojen již s nabytím dědictví a příslušný zápis do veřejného seznamu bude mít pouze deklaratorní účinky.

Změny stavebníka bude možné dostáhnout i na základě zvláštního institutu zřeknutí se práva stavby. Jeho povaha je sporná, přestože z jazykového vyjádření § 1248 by bylo možné usuzovat na jednostranné právní jednání stavebníka, tak odborná literatura zastává názor, že se jedná o dvoustranné právní jednání stavebníka a vlastníka pozemku. Neboť je třeba poskytnuta stavebníkovi součinnosti ze strany vlastníka pozemku, a to v podobě souhlasu se zřeknutím se práva stavby stavebníkem. OZ v § 1248 stanoví, že v takovém případě může vlastník pozemku na základě listin prokazujících zřeknutí se práva stavby toto právo převést buď na sebe nebo na jinou osobu, a to pouze na dobu trvání práva

⁷⁹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 44.

⁸⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 52.

stavby, která ještě neuplynula. Stejně jako v případě smlouvy pro převod práva stavby, budou muset listiny, na jejich základě má dojít k převodu práva, splnit formální náležitosti, aby byly způsobilé pro zápis práva do veřejného seznamu. I v tomto případě bude zápis práva mít konstitutivní účinky.

Změna v osobě vlastníka pozemku nastává převodem či přechodem vlastnického práva k pozemku. Otázkou je opět možné omezení převodu vlastnického práva k pozemku. Dovozuje se, že je možné, aby vlastník pozemku se zavázal například nepřevádět vlastnictví k pozemku na jinou osobu než na stavebníka, které by bylo v podstatě rozšířením překupního práva stavebníka k pozemku, které je stanoveno v OZ:

Uvedený závazek nepřevádět pozemek na třetí osoby by bylo možné v souladu s § 1761 sjednat i jako věcné právo, a to za podmínky jeho sjednání na určitou přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany. Lze uvažovat o této možnosti v případě zřízení bezplatného práva stavby, kdy realizace stavby je spojena s vysokými náklady.

Změna v osobě vlastníka pozemku je možná i v důsledku dražby, insolvenčního řízení či prodeje pozemku v exekuci. Je pravděpodobné, že takto bude moci být uskutečněna změna i v osobě stavebníka, když právo stavby je nemovitou věcí.

4.1.2 Změna v obsahu

Změnou v obsahu práva stavby, může být změna doby trvání práva stavby, změna v rozsahu práva stavby, změna účelu stavby, změny týkající se stavebního platu, případně i jiných podmínek upravených smlouvou.⁸¹ Změny v obsahu práva stavby lze na základě zásady smluvní volnosti obecně připustit při dodržení omezení stanovených zákonem pro správo stavby. Tato možnost bude vázána na uzavření dodatku k původní smlouvě, dosažení změny v obsahu práva jednostranným jednáním bude vyloučeno.

Změna délky trvání práva stavby je upravena přímo v § 1245 OZ s tím, že je možné se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby délku trvání práva stavby prodloužit. Takto prodloužená doba

⁸¹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 169.

však nesmí přesahovat maximální délku práva stavby 99 let.⁸² Nicméně odborná literatura dochází k názoru, že je toto ustanovení možné obejít uzavřením nové smlouvy mezi účastníky.⁸³

Změnu délky trvání práva stavby spočívající v jejím zkrácení neřeší ani OZ a ani odborná literatura. Pravděpodobně by bylo možné přiměřeně použít úpravu § 1245 OZ i na tuto změnu.

Změna spočívající v rozšíření práva stavby závisí na vyřešení dříve nastíněného problému možnosti zřízení práva stavby na více pozemcích. V případě, že by se jednalo o více pozemků stejného vlastníka, tak by toto mělo být možné smluvně upravit. V případě, že by se jednalo o rozšíření práva stavby na pozemky různých vlastníků, není zcela zřejmé, zda takto bude moci býti právo stavby vůbec zřízeno. Pokud by se dospělo k názoru, že právo stavby takto zřídit lze, pak by nic nebránilo ani takovéto změně za předpokladu souhlasu všech zúčastněných. Pro takovouto změnu by bylo nutné přistoupení vlastníka pozemku, na který má být právo stavby rozšířeno, ke stávající smlouvě.

Další změnou v obsahu může být změna účelového určení stavby. S ohledem na skutečnost, že vymezení práva stavby, alespoň co do jejího účelu, je podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby, nelze uvažovat o tom, že by bylo možné účel stavby změnit jednostranným jednáním stavebníka. Nicméně v případě souhlasu vlastníka pozemku s takovou změnou a v případě, že touto změnou nedojde k zásahu do práv třetích osob, takovéto změně nic nebrání. Pokud by změnou účelu práva stavby mělo dojít k zásahu do práv osob by bylo pravděpodobně třeba aplikovat přiměřeně ustanovení § 1241 OZ, a v případě že by nový účel stavby byl v rozporu s právem, které vázne na pozemku, tak by k takovéto změně dojít nemohlo.

Změně rozšíření stavby v rámci pozemku, na kterém je právo stavby zřízeno za doby trvání práva stavby dodatkem ke smlouvě nic nebrání. V tomto případě, by bylo možné i uvažovat o sjednání takovéto možnosti již při uzavírání smlouvy o

⁸² SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6.

⁸³ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§ 976-1474), komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

zřízení práva stavby a následné změny v uvedeném rozsahu by pak mohli podléhat pouze souhlasu vlastníka pozemku.⁸⁴

K možnosti dalších změn, například týkajících se splatnosti či výše stavebního platu, či dodatečného sjednání povinnosti pojištění apod. lze v návaznosti na shora uvedené uvést, že pokud ke změně dojde ujednáním účastníků formou dodatku ke smlouvě o zřízení práva stavby, tak nelze dovodit nemožnost takovýchto změn, pokud by jimi provedená úprava nebyla například v rozporu se zákonem, či dobrými mravy.

4.2 Zánik práva stavby

S ohledem na povahu práva stavby, které má vytvářet dlouhodobé stabilní vztahy, bude preferováno jeho zachování po celou jeho sjednanou dobu trvání, případné předčasné ukončení je pojmáno jak krajní možnost řešení a sporů, pro které budou muset být závažné důvody.⁸⁵

Zánik práva stavby může nastat různými způsoby, které dělíme na absolutní a relativní. „Rozdíl je v tom, že relativním skončením právo stavby nezaniká pro osoby, které mají nějaké věcné právo k právu stavby, zatímco absolutním zánikem zásadně zaniká právo stavby pro všechny.“⁸⁶

Mezi absolutní způsoby zániku práva stavby jsou řazena uplynutí doby trvání práva stavby a vyvlastnění práva stavby. Mezi relativní způsoby zániku práva stavby jsou řazeny dohoda nebo zřeknutí se práva stavby.

Zákon výslovně zmiňuje zánik práva stavby uplynutím doby trvání a vedle toho i možnost zániku práva stavby před uplynutím doby trvání, který blíže nevymezuje, ale stanoví jeho důsledky, tedy důsledky relativního způsobu zániku práva stavby, a to v § 1249 OZ, který stanoví, že „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

⁸⁴ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 180.

⁸⁵ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 180.

⁸⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6, str. 185.

věcnému právu již tímto výmazem.” Jednotlivé způsoby možnosti zániku práva bude třeba dovodit z obecných ustanovení.

4.2.1 Zánik uplynutím sjednané doby trvání

Uplynutím sjednané doby trvání právo stavby zaniká. S ohledem na skutečnost, že ve veřejném seznamu je zapsán poslední den trvání práva stavby, zanikne právo stavby již uplynutím sjednané doby a nikoliv až výmazem práva stavby z veřejného seznamu. Jedná se o jeden s absolutních způsobů zániku práva stavby. Zánikem práva stavby zanikají dle § 1256 zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby, která postihují náhradu. To znamená, že je třeba je vypořádat z náhrady za stavbu, kterou by měl vlastník pozemku dát stavebníkovi při zániku práva stavby, která se zánikem práva stane součástí jeho pozemku.

4.2.2 Vyvlastnění

Jedná se o druhý z absolutních způsobů zániku práva, důsledky budou tedy stejné jako v případě zániku uplynutím sjednané doby trvání.

U vyvlastnění se bude jednat o zánik práva stavby dle §6 zák. č. 184/2006 Sb. v platném znění, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), tj. o zánik práva stavby jako práva k pozemku, který je předmětem vyvlastnění. Předmětem vyvlastnění nebude tedy právo stavby, ale pozemek, ke kterému je právo stavby zřízeno. Právo zanikne ke dni určenému v daném rozhodnutí o vyvlastnění.

4.2.3 Dohoda

V případě dohody o předčasném skončení práva stavby se jedná o jeden z relativních důvodů zániku práva stavby, v plném rozsahu se zde uplatní shora uvedené § 1249, které slouží na ochranu práv třetích stran. Možnost sjednání této dohody je dovozována z § 1981 OZ, která dává stranám možnost sjednat si zánik závazku a z toho, že právní úprava práva stavby toto nevyklučuje. Právo zanikne až zápisem do veřejného seznamu, resp. výmazem tohoto práva z něj.⁸⁷

4.2.4 Zřeknutí se práva stavby

Jedná se o druhý z relativních způsobů zániku práva stavby dle odborné literatury, s ohledem na tuto skutečnost se i zde v plném rozsahu uplatní § 1249 OZ.

⁸⁷ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 180.

Zřeknutí se práva stavby, jak bylo již uvedeno v části týkající se změn v subjektech práva stavby, je dle odborné literatury dvoustranným právním jednáním, ke kterému je potřeba souhlas vlastníka pozemku se zřeknutím se práva stavby stavebníkem. Zákon stanoví, že v takovém případě může vlastník pozemku, převést právo stavby na sebe nebo jinou osobu. Jiné důsledky zřeknutí se práva stavby neupravuje. Nicméně ze zařazení do relativních způsobů práv odbornou literaturou a z jazykového výkladu daného ustanovení, které výslovně říká „může“, se jedná o možnost nikoli povinnost vlastníka pozemku převést toto právo na sebe či jinou osobu. Pokud tak neučiní, právo stavby v důsledku zřeknutí se práva stavby zanikne. Zánik práva stavby zde nastane také výmazem práva stavby z veřejného seznamu.

4.2.5 Další důvody zániku práva stavby

Společné pro další důvody zániku práva stavby je to, že není zcela zřejmé, zda vůbec bude možné, aby na základě nich právo stavby zaniklo. Jedná se o důvody dovozované z obecných ustanovení, jejichž použití na právo stavby je velmi sporné, ve většině je odborná literatura nepřipouští, ať s ohledem na argumentaci, že by se jednalo o obcházení zákazu zřízení rozvazovací podmínky pro právo stavby, nebo s ohledem na povahu práva stavby, jak bylo uvedeno v úvodu této podkapitoly.

Odstoupení od smlouvy je obecné možné, pokud si to strany sjednají, nebo pokud tak stanoví zákon, který tak stanoví v § 2002 odst. 1, a to z důvodu podstatného porušení povinnosti, o kterém strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla, že druhá strany by smlouvu neuzavřela, pokud by takové porušení předvídala.

Vypovědět závazek je také možné v případě, že si to strany ujednají, nebo stanoví-li tak zákon, s tím že ustanovení zákona v § 1999 OZ a § 2000 OZ, které upravují zákonné důvody výpovědi nelze pro právo stavby použít, neboť to nenaplňuje podmínky tam uvedené. Jediným možným způsobem, tak bude výpověď smluvně upravit.

Odstoupení a výpověď jsou typickým zástupcem titulů zániku práva stavby, které část odborné literatury vůbec nepřipouští s ohledem na to, že by mohlo být posuzováno jako obcházení rozvazovací podmínky, kdy příkladem může být to, že si strany sjednají rozvazovací podmínku v tom smyslu, že pokud nebude stavba realizována do určitého data, právo stavby zaniká, což zákon zcela jasně zakazuje.

Naproti tomu by stejný důvod byl sjednán jako důvod pro odstoupení či výpověď, kterou by mohl jeden z účastníků jednostranně způsobit zánik práva stavby. Zima u obou těchto titulů uvádí, že jejich použití pro právo stavby by mělo být možné v krajním případě, u výpovědi pro uvádí dokonce podmínku vyčerpání všech ostatních prostředků ochrany, včetně žalob.⁸⁸

Odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby bylo již předmětem soudního rozhodování avšak pouze u správních soudů. Nejvyšší správní soud rozsudkem ve věci sp. zn. 2 Afs 228/2020, která se primárně týkala daňových povinností, nicméně v rámci tohoto rozhodování bylo jako platné posouzeno odstoupení od práva stavby pro případ prodlení stavebníka s plněním stavebního platu. Zda toto bude potvrzeno i civilními soudy je otázkou.

Důvody pro odstoupení od smlouvy či výpovědní důvody, pokud připustíme možnost jejich použití, by mohly být neplacení stavebního platu, či porušení jiné povinnosti stavebníka, které s ohledem na povahu práva stavby nebude možné považovat za samostatné tituly pro jeho zánik.

Promlčení jako důvod zániku práva stavby vychází z toho, že právo stavby je právo promlčitelné, které se dle § 631 promlčí po uplynutí deseti let poté, co mohlo být poprvé vykonáno. Otázkou je, zda pouhá skutečnost o tom, že nebyla v uvedené lhůtě zřízena stavba znamená, že právo nebylo vykonáno, pokud je stavebník aktivní, shání veřejnoprávní povolení, případně platí stavební plat. *„Výkon práva stavby je nutné definovat již tím, že stavebník činí nezbytné kroky k tom, aby stavba byla zřízena.“*⁸⁹

Další otázkou k promlčení práva stavby je to, že pokud se současně jedná o věc nemovitou, nabízí se zde možnost, že by současně s promlčením, bylo se právo stavby jako nemovitá věc stalo i věcí opuštěnou, k čemuž dle § 1050 odst. 2 OZ je vytvořena právní domněnka, že se má za to, že došlo k opuštění nemovité věci tím že vlastník nemovité věci nevykonává své vlastnické právo k nemovité věci po dobu 10 let. Taková to opuštěná nemovitá věc, by dle § 1045 odst. 2 připadla státu. Ten by tak nabyl promlčené právo stavby.⁹⁰

⁸⁸ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 181 a 183.

⁸⁹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 187.

⁹⁰ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 179.

Splynutí práv a povinností v jedné osobě jako důvod zániku práva stavby zákon nestanoví, přestože výslovně upravuje vzájemné zákonné předkupní právo stavebníku a vlastníku pozemku, tedy vyjadřuje určitý záměr, aby ke splynutí práv a povinností v jedné osobě došlo. Vedle toho institut zřeknutí se práva stavby naopak výslovně upravuje situaci, kdy může dojít ke splynutí práv a povinností v jedné osobě tak, že vlastník může právo stavby převést na sebe na zbývající dobu trvání práva stavby.

V případě zániku práva stavby v důsledku změny okolností, nemožnosti plnění, vyšší moci se objevují názory ve prospěch možnosti použití tohoto důvodu k zániku práva stavby, neboť v tomto případě se může a ve většině bude jednat o zvlášť závažné důvody, avšak bude třeba posuzovat každý jednotlivý případ individuálně.

4.2.6 Důsledky zániku práva stavby

Při zániku práva stavby je třeba vyřešit především osud stavby, otázku náhrady za stavbu a osud práv zatěžujících právo stavby.

OZ výslovně předpokládá v § 1255 OZ stanoví, že se stavba stane součástí pozemku a jako taková se stane vlastnictvím vlastníka pozemku, aby tak došlo k naplnění zásady superficies solo cedit.

Nicméně je možné sjednat i nabytí vlastnického práva k pozemku, na kterém byla stavba zřízena stavitelem, který by se tak stal i vlastníkem dané stavby. I v tomto případě by došlo k naplnění zásady superficies solo cedit.

Strany si mohou sjednat, že při zániku práva bude stavba odstraněna, tak aby vlastníku pozemku byl vrácen pozemek v původním stavu.⁹¹

Právní úprava v OZ upravuje osud stavby pouze pro případ zániku práva stavby v důsledku uplynutí doby trvání práva stavby. Bude na smluvních stranách, aby případně upravily právní poměry pro případ zániku i z jiného důvodu ve smlouvě o zřízení práva stavby. Případně bude muset být v judikatuře vyřešeno, nakolik lze aplikovat ustanovení vztahující se k zániku práva stavby z důvodu uplynutí doby trvání práva stavby i na jiné důvody zániku práva stavby.

Náhrada za stavbu je v OZ také upravena pouze pro zánik uplynutím doby trvání práva stavby, a to tak, že *„není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo*

⁹¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 195-198.

zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.“ Strany si mohou případně sjednat i to, že vlastníkovu stavby případně tato bez poskytnutí náhrady.

Úprava náhrady pro ostatní případy zániku stavby není v zákoně upravena, strany si mohou sjednat, že bude náhrada poskytnuta i při předčasném ukončení práva stavby, to zákon nevyklučuje. V Případě, že by k úpravě mezi stranami nedošlo, pravděpodobně by bylo postupováno dle ustanovení o bezdůvodném obohacení.⁹²

Zákon neobsahuje vůbec úpravu splatnosti náhrady škody, je dovozováno, že by mohla nastat k okamžiku vzniku vlastnického práva ke stavbě.

Náhradu v souladu s § 1256 OZ postihují zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby, tedy je třeba uspokojit případné pohledávky věřitelů z této náhrady a zůstatek bude předán stavebníkovi. V tomto případě by mělo platit pro všechny případy zániku práva stavby.

Jak již bylo výše uvedeno osud zástavních a jiných věcných práv řeší pro případ předčasného skončení práva stavby § 1249 OZ a současně i výše uvedený § 1256 OZ ve vztahu k náhradě. Případně zřízený nájem či pacht ke stavbě zánikem práva zpravidla nezaniknou. Uplatní se zde postup při změně vlastnického práva k nemovitosti, ke které je zřízen nájem či pacht dle § 2222 odst. 1.

⁹² ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, str. 200.

Závěr

Právní úprava práva stavby byla poprvé do právní řádu na území České republiky zavedena v roce 1912 za trvání Rakousko-Uherska. Pravděpodobně se jednalo o nejpodrobnější právní úpravu práva stavby na našem území a stojí určitě za zmínku, že na území Rakouska stejný zákon platí dodnes, přestože byl několikrát novelizován.

Přestože téměř po celou dobu od roku 1918 do roku 1938 byly vyvíjeny snahy o kodifikaci občanského práva, včetně úpravy práva stavby, zůstalo pouze u vytvoření návrhu občanského zákoníku v roce 1937, který i s ohledem na politické změny ve státě nebyl nikdy přijat. Nicméně tento návrh se dostal téměř celý a téměř doslovně do právní úpravy, která na našem území platila od roku 1947 a následně tedy již v modifikovaném znění se dostal i do platného občanského zákoníku, tedy zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění. Právní vztahy vzniklé za doby účinnosti zákona z roku 1912 a z roku 1947 přetrvávají dodnes a jsou dodnes předmětem rozhodování soudů. Převážná část judikatury se věnuje právě těmto úpravám, k právní úpravě práva stavby platného občanského zákoníku se věnují zatím pouze správní soudy a to velmi okrajově při rozhodování sporů týkajících se daní vzniklých v souvislosti se zřízenými právy staveb.

Výše uvedený vývoj byl narušen občanským zákoníkem z roku 1950, kde úprava práva stavby doznala změn poplatných době svého vydání i v souvislosti s omezováním zásady *superficies solo cedit*. Následně byl vývoj právní úpravy úplně zastaven přijetím občanského zákoníku z roku 1964, který právo stavby jako institut již vůbec neupravoval a nahradil je právem osobního užívání pozemků, které bylo jeho novelou v roce 1992 úplně zrušeno.

Návrat k zásadě *superficies solo cedit* v platném občanském zákoníku znamenal i potřebu upravit výjimky z této zásady, protože v praxi si nelze představit stav, kdy by nebylo možné vůbec zřídit stavbu na pozemku jiného vlastníka. Vedle přechodných ustanovení, které umožnily zachování existence samostatných staveb jako nemovitostí, které jsou ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku a tedy nemohlo dojít k jejich sloučení s pozemkem, právě z důvodu existence těchto různých vlastníků, je právo stavby asi nejsilnějším způsobem prolamování zásady *superficies solo cedit*.

Právo stavby je povahou právo věcné k věci cizí, z čehož vyplývá mimo jiné i to, že působí *erga omnes* a tedy povinnost nerušit výkon práva stavby se vztahuje nejen na vlastníka pozemku, na kterém je stavba zřízena, ale i na všechny třetí

osoby. Současně se jedná o právo umožňující výkon práva k věci, která náleží do vlastnictví jiné osoby, čímž dochází i k omezení samotného vlastnického práva, které se v případě zániku práva stavby obnoví v původním rozsahu.

Právo stavby je současně i nemovitou věcí, jejíž součástí je stavba zřízená v rámci práva stavby. Stavby, které mohou být součástí práva stavby, jsou jak stavby již existující, tak stavby, které mají teprve vzniknout. Může se jednat o stavby, které před zřízením práva stavby byly již součástí pozemku, a dochází tedy k jejich oddělení, případně stavby, které jsou dle zákona samostatnými nemovitými věcmi, jako stavby liniové, či stavby pod povrchem se samostatným hospodářským účelem, případně součástí práva stavby mohou být i tzv. seperedifikáty, u kterých v současné době není jejich povaha jako věci movité či nemovité zcela vyjasněna.

Právo stavby je institutem, který umožňuje osobě odlišné od vlastníka pozemku, kterou označuje za stavebníka, mít na pozemku vlastníka stavbu. I s ohledem na zásadu superficies solo cedit, je právo stavby upraveno jako právo dočasné s maximální dobou trvání 99 let. Kdy po uplynutí doby trvání práva stavby by mělo dojít k uplatnění zásady superficies solo cedit a sloučení stavby zřízené za doby trvání práva stavby s pozemkem, na kterém byla zřízena.

Nabytí práva stavby je možné na základě tří titulů, dva budou spíše výjimečné, jedná se o vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci, a jeden z nich naopak zcela převažující, a to smlouva, kterou se zřizuje právo stavby. Aby se mohlo jednat o platné právní jednání, je třeba aby smlouva obsahovala podstatné náležitosti, kterými jsou ujednání o právu stavebníka mít na pozemku vlastníka nebo pod jeho povrchem stavbu, a to jako oprávnění s věcnými účinky, označení pozemku, který má být zatížen právem stavby, vymezení předmětné stavby, délka doby trvání práva stavby. Ostatní náležitosti jsou pouze fakultativní, jedná se zejména o úpravu úplatnosti či bezúplatnosti práva stavby, výše úplaty, její forma a splatnost, ujednání o povinnosti zřídit stavbu do určité doby apod.

Aby došlo ke vzniku práva stavby je třeba právo stavby dle uvedené smlouvy zapsat do veřejného seznamu, kterým je katastr nemovitostí. S ohledem na tuto skutečnost musí smlouva naplňovat i požadavky formální, vedle shora uvedených obsahových, když se musí jednat o smlouvu v písemné formě.

Pro možnost vzniku práva stavby vydržením musí být naplněny podmínky pro vydržení nemovitosti, mezi které patří i nepřetržitá délka tržby trvající 10 let. Právo stavby nabyté vydržením, je ze zákona omezeno na dobu trvání 40 let s tím,

že soud může tuto dobu zkrátit i prodloužit. Takto vniklé právo stavby není předmětem evidence ve veřejném seznamu.

Případ vzniku práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci je vázán na zákonné zmocnění. V právním řádu se jedná o jediný případ, kdy zákon umožňuje toto právo zřídit, a to při vypořádání podílového spoluvlastnictví. Právo stavby zde vzniká právní mocí takového rozhodnutí s tím, že zápis do veřejného seznamu má pouze deklaratorní účinky.

Subjekty právního vztahu jsou stavebník a vlastník pozemku. Zákon neomezuje okruh osob, které mohou být subjekty práva stavby, mohou jimi být tedy jak fyzické, tak právnické osoby, a to i osoby veřejného práva. Současně je možné aby na obou stranách, tedy jako stavebník i jako vlastník pozemku, bylo současně více subjektů, ať jako společně oprávněných z práva stavby nebo spoluvlastníků pozemku. Jediné omezení toho, kdo může být stavebníkem se vztahuje k okamžiku nabytí práva stavby, nemůže jím totiž být vlastník pozemku, který by si zřizoval právo stavby k vlastnímu pozemku.

Ve vztahu k pozemku, na kterém má být zřízena stavba, je především potřebné, aby byl ve smlouvě označen, k čemuž se užívá údajů o pozemku uvedených na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí. A dále je třeba, by mohlo právo stavby vzniknout, aby se nejednalo o pozemek, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby.

I stavba musí být dostatečně vymezena ve smlouvě, když k tomuto popisu by měl být dostatečný účel stavby a její základní vlastnosti. Současně, aby bylo dosaženo účinků práva stavby, tedy aby se stavba stala jeho součástí, je třeba aby realizovaná stavba byla stavbou vyhovující právu stavby, tedy aby byla postavena stavba, která byla popsána ve smlouvě. V případě, že by byla postavena stavba, která nevyhovuje právu stavby, tak důsledkem toho by bylo, že stavba bude součástí pozemku a tedy ve vlastnictví vlastníka pozemku.

Základním právem stavebníka vyplývajícím z práva stavby je právo mít stavbu na pozemku jiného vlastníka, čemuž odpovídá základní povinnost vlastníka pozemku umožnit výkon uvedeného práva stavebníkovi a nerušit jej pro tomto výkonu. Ve většině práv a povinností, která subjektům vyplývají z právní úpravy práva stavby se tyto mohou smluvně odchýlit od právní úpravy, ať se jedná o vzájemné překupní právo, povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu, nebo si je musí naopak sjednat jako povinnost pojistit stavbu, zřízení práva výhrady

vlastníka pozemku k některým právním a faktickým jednáním stavebníka apod. Vždy z povinnosti jednoho vyplývá právo druhého a naopak.

Subjekty mají možnost si upravit právo stavby jako právo bezúplatné i úplatné. V případě úplatného práva mohou úplatu sjednat jako jednorázovou platbu či opětovné dávky, stavební plat, který zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Dále je také třeba dostatečně určitě upravit výši stavebního platu, ať již pevnou částkou, či sjednáním způsobu jeho určení. Úplata může být jak peněžitá, tak naturální.

Změna práva stavby je možná, jak co do změny v jejích subjektech na základě převodu i přechodu práva, neboť právo stavby je zásadně právem zcizitelným a zděditelným existují jen určité možnosti omezení tohoto principu, tak co do změny v jejím obsahu. Ve vztahu k možnosti prodloužení práva stavby, zákon výslovně stanoví možnost prodloužit dobu trvání stavby až na maximální dobu trvání práva stavby 99 let, s tím že odborná literatura uvádí, že je možné sjednat právo znovu novou smlouvou po uplynutí maximální délky doby stavby. V případě dalších změn v obsahu je třeba vždy posuzovat konkrétní případ změny. Změna bude možná výhradně ujednáním stran, nikoli jednostranným jednáním některé z nich.

S ohledem na povahu práva stavby, které má vytvářet dlouhodobé stabilní vztahy, bude preferováno zachování práva stavby po celou jeho sjednanou dobu trvání, při případném předčasné ukončení je třeba dbát na ochranu práv třetích osob, z tohoto důvodu rozlišujeme způsoby zániku práva absolutní, kterými jsou uplynutí doby a vyvlastnění, a vedle toho práva relativní, kterými budou všechny ostatní důvody zániku práva stavby, které budou postupně dovozeny jako možné pro zánik práva stavby, lze uvést jako příklad dohodu a zřeknutí se práva stavby, u ostatních důvodů není jistota v tom, zda je opravdu bude moci pro zánik práva stavby užívat.

Ze zániku práva stavby vyplývají určité důsledky, v souvislosti se kterými je třeba se zabývat i osudem práva stavby, náhradou za stavbu a osud práv třetích osob. Zde bohužel zákonná úprava se ve většině vztahuje pouze na zánik uplynutím doby a případná možnost jejich aplikace na další způsoby zániku není jistá.

Cílem této práce bylo zmapovat a popsat platnou právní úpravu s důrazem na přetrvávající nejasnosti a chybějící úpravu, když právní úprava tak, jak je obsažena v občanském zákoníku je spíše strohá a v praxi může být i příčinou neplatnosti jednotlivých ujednání případně i celých smluv o zřízení práva stavby. Některé nejasnosti jsou tak podstatné, že na nich nepadají v odborné literatuře

shoda, a je otázkou zda je bude možné alespoň výkladem v judikatuře překlenout, v případě některých z nich by se spíše už jednalo o vytváření práva soudem namísto výkladu právních ustanovení. Proto by bylo vhodnějším řešením, aby zákonodárce provedl novelu práva stavby a sám úpravu doplnil či vyjasnil úpravou textu zákona.

Resumé

The focus of the thesis is the right to build, the right in rem to another's property, enabling the establishment of a building on the land by a person other than the owner of the land.

This legal institute was re-integrated into Czech law by Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, as amended.

The thesis deals with the current regulation of right to build, which it tries to describe and analyze and draw attention to possible problematic provisions, on the interpretation of which there is no consensus among the professional public and which could in practice cause difficulties for subjects of right to built.

For the sake of clarity and systematicity, the work is divided into four main chapters, which are: the historical development of construction law, the concept and nature of construction law, acquisition of construction law and its content, change and extinction of construction law.

Seznam použitých zkratek

OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Zákon 1912	zákon č. 86/1912 Ř.z., o právu stavebním
Zákon 1947	zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
Občanský zákoník 1950	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
Občanský zákoník 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Seznam literatury

Knihy a komentářová literatura

DAVID, O., DEVEROVÁ, L., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., FIALA, J., FRINTA, O., HOLČAPEK, T., HURDÍK, J., KINDL, T., MACKOVÁ, A., PAULY, J., PAVLÍK, P., PELIKÁN, R. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-30]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. Svazek .3 Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.

KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.

KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9.

MAYR-HARTING, Robert, HORÁK, Ondřej a Jiří SPÁČIL, ed. *Soustava občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-563-7.

MELZER, Filip, Petr TĚGL. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-003-1.

PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§ 976-1474), komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6.

ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0

VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN isbn978-80-210-6007-4.

ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4.

Odborné články

ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2014, 2014(12).

TÉGL, Petr. *Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II.* [online]. 14.01.2015 [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.

Judikatura

Rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 20.5.20220, sp. zn. 2 Afs 228/2020.

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

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13.12.2001, sp. zn. 20 Cdo 1191/2000.

Usnesení Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 123/03 ze dne 11. 6. 2003.

Právní předpisy

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 184/2006 Sb. v platném znění, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

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 právu stavebním

Důvodové zprávy

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

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky:
stav ke dni 31.12.2022. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2023. ISBN
978-80-88197-30-0. ISSN 1804-2422.