

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

Diplomová práce

**Zásada "Superficies solo cedit" a její
konsekvence v soukromém právu**

Zpracovala: Bc. Aneta Kovaříková

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Alexander Šíma

Plzeň 2022

*Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila
prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.*

Plzeň, únor 2022

.....

Bc. Aneta Kovaříková

Poděkování

Děkuji vedoucímu diplomové práce JUDr. Alexanderovi Šimovi za podnětné rady, metodickou a odbornou pomoc při zpracování této práce.

OBSAH

SEZNAM ZKRATEK	1
ÚVOD	2
1 CHARAKTERISTIKA, PŮVOD A VÝZNAM SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY	4
1.1 ZÁKONNÝ ZÁKLAD SOUVISEJÍCÍCH POJMŮ	4
1.1.1 VĚCI V PRÁVNÍM SMYSLU	5
1.1.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI	9
1.1.3 SOUČÁST VĚCI A SOUČÁST POZEMKU	10
1.1.4 STAVBY.....	12
2 HISTORICKÝ EXKURS	15
2.1 SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADA V ŘÍMSKÉM PRÁVU	15
2.1.1 ZÁKON DVANÁCTI DESESK.....	16
2.1.2 GAIOVY INSTITUCE	16
2.1.3 CODEX GREGORIANUS	17
2.1.4 CORPUS IURIS CIVILIS.....	18
2.2 VÝVOJ SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY.....	19
2.2.1 VŠEOBECNÝ ZÁKONÍK OBČANSKÝ 1811 (ABGB).....	19
2.2.2 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Z ROKU 1950.....	22
2.2.3 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Z ROKU 1964.....	26
2.2.4 NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK Z ROKU 2012	32
3 ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT A SOUVISEJÍCÍ INSTITUTY	36
3.1 NEOPRÁVNĚNÉ STAVBY, UMĚLÝ PŘÍRŮSTEK A PŘESTAVEK	36
3.2 NÁJEM	38
3.3 VÝJIMKY ZE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY	40
3.3.1 PRÁVO STAVBY	40
3.3.2 PODZEMNÍ STAVBY SE SAMOSTATNÝM ÚČELOVÝM URČENÍM.....	42
3.3.3 DOČASNÉ STAVBY	43
3.3.4 STROJE	45
3.3.5 LINIOVÉ STAVBY.....	45

4	ROZBOR KLÍČOVÝCH ZMĚN V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY	
	47	
4.1	STAVBA JAKO SOUČÁST POZEMKU	47
4.2	PŘEDKUPNÍ PRÁVO	49
4.3	STAVBA NA NĚKOLIKA POZEMCÍCH	52
5	INTERPRETACE A APLIKACE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY V SOUČASNOSTI	53
5.1	PŘÍNOSY A DŮSLEDKY APLIKACE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY	53
ZÁVĚR		58
RESUMÉ		60
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ		62

SEZNAM ZKRATEK

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	OZ, OZ 2012
Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský	ABGB
Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník	OZ 1950
Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník	OZ 1964
Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů katastrální zákon	katastrální zákon
Zákon č. 183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů	stavební zákon
Nejvyšší soud České republiky	Nejvyšší soud

ÚVOD

Tématem této práce je soukromoprávní zásada, podle které je součástí pozemku vše, co na něm vzejde, zejména rostlinstvo a stavby. Princip je známý pod latinským názvem *superficies solo cedit* nebo také jako superficiální zásada. Práce směřuje ke srovnání jednotlivých právních úprav ve věcně právním kontextu a ke zhodnocení jejího uplatnění v právních vztazích. Uspořádání jednotlivých kapitol jsem zvolila takové, aby čtenář nejprve pochopil, které pojmy jsou pro téma stěžejní a proč jim věnuji pozornost v převážné části práce. Z toho důvodu slouží obsah první kapitoly hlavně k základnímu zorientování se v problematice věcí v právním smyslu, jejich dělení a pojmy související s předmětnou pozemkovou zásadou. Tyto používám v následující kapitole k přehledu rozdílů mezi jednotlivými právními úpravami, a to už z dob římského práva až po úpravu současnou. Z bývalých právních kodexů vybírám pouze ty dle mého názoru stěžejní, ať už superficiální zásadu respektovaly či nikoliv.

Základním cílem práce je poskytnout čtenáři ucelený soubor poznatků o superficiální zásadě, její podstatě, původu, vývoji a dopadů na dřívější i současné právní vztahy. Důležité je objasnění současné terminologie, neboť jednotlivé občanské kodexy přiznávaly shodným pojmům různý význam. Za stěžejní považuji právní vývoj, neboť jde o jednu z nejstarších právních zásad a první zmínky o ní nacházíme již v dobách starého Říma. Z textů významných starořímských právníků byl zřejmý princip upřednostňování půdy před ostatními věcmi, které se na ní nacházely. To, že budova na pozemku tvořila jeho součást, bylo přirozenoprávním jevem. Později však docházelo k postupnému prolamování zásady. Ať už byl důvodem nedostatek půdy či zkrátka nevyhovující aplikace *superficies solo cedit* na všechny komponenty pozemku, docházelo k vytváření institutů, které zásadu doplňovaly a modifikovaly.

Zásadní jsou také historické okolnosti, které na dlouhou dobu vyřadily superficiální princip z našeho právního řádu. V letech 1951-1989 na našem území byly vlastnické tituly k pozemkům výrazně redukovány. Namísto nich existoval k pozemkům jakýsi systém užívacích práv. Otázka, kterou si kladu, je, zda je jeho znovuzavedení účelné. Je v dnešní době nutné považovat stavbu za součást pozemku? Jestli ano, z jakých praktických důvodů? Co vedlo zákonodárce k tomu, aby na více než šedesát let upustil

od zásady, která má ve společnosti tak dlouhou tradici? Zásada *superficies solo cedit* má daleké historické kořeny, za významné tedy považují věnovat jejím dřívějším osudům značnou část této práce. V návaznosti na druhou kapitolu je mým cílem také pokus o zhodnocení nezbytnosti superficiální zásady pro společnost a obhájení jejího místa v právním řádu. K tomu napomůže také rozbor souvisejících institutů ze současné právní úpravy v kapitole čtvrté. Zásada *superficies solo cedit* se v době příprav současného občanského zákoníku stala předmětem mnoha diskuzí, neboť představovala diametrálně odlišný přístup k nemovitým věcem. V poslední kapitole práce se proto věnuji konkrétním dopadům na soukromoprávní život vlastníků nemovitostí, z čehož plynou závěry o její potřebnosti a reálných přínosech.

1 CHARAKTERISTIKA, PŮVOD A VÝZNAM SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY

Zásada *superficies solo cedit*, neboli „povrch ustupuje pozemku“ je soukromoprávní zásadou, podle které nechápeme stavbu jako právně samostatnou věc, ale jako součást pozemku, na kterém stojí. Pod zásadou *superficies solo cedit*, nebo také superficiální zásadou si tedy představíme splynutí stavby s pozemkem. V důsledku této akcese je součástí pozemku vše, co je s ním pevně spojeno čili vše nacházející se na jeho povrchu, ale i pod povrchem, včetně staveb zřízených na pozemku a rostlinstva. Zásada však neplatí absolutně ve všech situacích. Setkáváme se s několika výjimkami, které stanoví zákon č. 89/2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“ nebo také „OZ 2012“), zejm. stavby dočasné (§ 506 odst. 1 OZ), liniové stavby (§ 509 OZ), případy odlišného vlastníka stavby a pozemku (§ 3054 OZ) a s nimi související vzájemné předkupní právo (§ 3056 OZ), právo stavby (§ 1240 a násl. OZ), když těmto institutům se věnuji v třetí kapitole.

Podle současné právní úpravy je třeba pokládat stavbu zřízenou na pozemku jako samostatnou konstrukci, která má být společně s pozemkem trvale užívána. V případě, že by byla vzájemná vazba této stavby s pozemkem narušena, došlo by k jejímu znehodnocení.

1.1 ZÁKONNÝ ZÁKLAD SOUVISEJÍCÍCH POJMŮ

Pojem *superficies* souvisí s římskoprávní zásadou, podle které předměty vyčnívající nad povrch pozemků nejsou věcmi samostatnými. Superficiální tedy znamená „na povrchu jsoucí.“ Zásada v plném znění nám říká, že věci, které vyčnívají nad povrch země, se považují za součást pozemku.¹ V rámci rekonstrukce soukromého práva byla superficiální zásada znovu vtělena do českého právního řádu a s ní také další úpravy zásadních pojmů. Některé definice předmětných pojmů vyplývají přímo z OZ, případně z jiných právních předpisů. Význam mnohých pojmů však musíme dohledávat v judikatuře Nejvyššího soudu.

¹ KLANG, M. *Malá encyklopedie latiny v právu*. [Systém ASPI]. Linde Praha [cit. 2022-1-31]. ASPI_ID MN16338CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

1.1.1 VĚCI V PRÁVNÍM SMYSLU

Občanský zákoník poskytuje definici věci v právním smyslu. Podle ustanovení § 489 OZ považujeme za věc vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Pojetí věci v právním smyslu se opírá o tyto pojmové znaky: rozdílnost od osoby, užitečnost věci (ve smyslu sloužit potřebě osob) a její ovladatelnost. Všechny tři musí být naplněny současně. Kromě toho vymezuje OZ věci též negativně, když za věci v právním smyslu se nepovažují živá zvířata, lidské tělo ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny.

OZ dělí věci na hmotné a nehmotné, movité a nemovité, zastupitelné a nezastupitelné, zužitelné a nezužitelné a také upravuje věc hromadnou. Současná koncepce rozdělení věci navazuje na římskoprávní kulturu, která byla potlačena v době působení tzv. „socialistických občanských kodexů.“

Kritérií pro členění věcí je mnoho, ale pro účely této práce postačí rozdělit věci na movité a nemovité. Dříve platná právní úprava dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ 1964“) uváděla jako nemovité věci pozemky a stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem. Současná dikce zákona označuje za nemovité věci *„pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*² Podíváme-li se na jednotlivé komponenty současné definice podrobněji, dojdeme jejich rozborem k pochopení složitého systému dělení věcí v právním smyslu a můžeme začít s pozemky a podzemními stavbami.

Pozemky

Občanský zákoník nám nedává definici toho, co je pozemkem. Jeho vymezení tedy musíme hledat v jiném předpise, a to v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“), podle něhož se pozemkem rozumí část zemského povrchu, kterou od sousedních částí odděluje určitá hranice.³ Není však jisté,

² Ustanovení § 498 odst. 1 OZ.

³ Viz ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona, např. hranice územní jednotky nebo hranice katastrálního území, hranice vlastnická, hranice stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, atd.

proč zákonodárce vynechal soukromoprávní definici pozemku v občanském zákoníku, přestože jej na mnoha místech zmiňuje⁴. Pozemek nebyl definován ani žádným jiným z předchozích občanských zákoníků.

Judikatura pak v konkrétních případech určuje, kdy je pozemek samostatnou věcí v právním smyslu nebo její součástí. Tak například již bylo vysloveno, že ideální spoluvlastnický podíl na nemovitosti má charakter samostatné věci⁵ a stejně tak pozemek, který je pouhou částí parcely, ale je-li dostatečně srozumitelně a určitě vymezen, může být taktéž předmětem nájemní smlouvy.⁶ Naopak v případě stavby rybníka tvoří pozemek jeho dno a břehy určené k zadržování vody, přičemž s tímto pozemkem a vodní plochou nemůže být nakládáno odděleně. Nejvyšší soud sdělil, že *„rybník, včetně hráze a technického zařízení, není samostatnou věcí v občanskoprávním slova smyslu, ale součástí vlastního rybníčního tělesa tvořeného zatopeným pozemkem.“* Rybník tedy nelze ve smyslu veřejného práva oddělit, a tudíž jej není možné pokládat ani za samostatnou věc z hlediska práva soukromého.⁷ Obdobně to platí pro hráz, která je součástí rybníka. Ta nemůže být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, protože rybník může dosáhnout funkčního opodstatnění jedině jako celek: *„Rybník jako celek představovaný pozemky a zařízeními, která jsou jeho součástí či příslušenstvím a slouží k provozu rybníka, může být předmětem občanskoprávních vztahů.“*⁸ Nicméně obecný závěr o tom, zda je hráz rybníka vždy věcí samostatnou nebo zda jde o součást pozemku, nelze učinit. Vždy je třeba nejprve posoudit konkrétní situaci, zejména určit, kde končí pozemek a kde začíná hráz, pokud je toto vůbec možné. Přestože rybníční hráz je stavba vybudovaná k zadržování vody v rybnících,⁹ neznamena to, že jde o stavbu samostatnou. Vodním dílem jsou rovněž některé stavby, které zpravidla samostatnými věcmi nejsou, např.

⁴ Srov. ust. o součásti a příslušenství věci § 506 a násl. OZ, dále např. ust. o omezení vlastnického práva § 1013 a násl. OZ.

⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.03.2009 sp. zn. 30 Cdo 4420/2007.

⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.02.2006 sp. zn. 30 Cdo 3109/2005.

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.05.1998 sp. zn. 2 Cdon 1192/97.

⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn., 22 Cdo 1118/2005.

⁹ Podle ustanovení § 55 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) se jedná o vodní dílo.

stavby, kterými se mění koryta vodních toků. V případě rybníční hráze bude nutné zkoumat způsob jejího provedení – buďto bude vytvořená přirozeně navršením zeminy a jejím pozvolným sestupem v pozemek, nebo uměle přičiněním člověka, např. betonovou konstrukcí. Stejně tak bude rozhodující, zda je vůbec možné oddělit vlastnictví pozemku a vlastnictví hráze.

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Podzemní stavbou se samostatným účelovým určením rozumíme konstrukci, která směrem dovnitř ohraničuje jistý prostor, tedy vymezuje se proti svému okolí. Tyto stavby však nejsou součástí pozemku ve smyslu zásady *superficies solo cedit* a považují se za samostatné věci nemovité. Podmínkou je samostatné účelové určení jakožto znak samostatně existující nemovité věci a lze jej vysvětlit na jednoduchém příkladu.¹⁰ Typicky půjde o tunel či vinný sklep, který není spojen s rodinným domem, a má tedy samostatné účelové určení a není součástí pozemku, v kterém je vybudován, jeho hodnota není odvislá od pozemku, pod nímž se nachází. Naproti tomu podzemní garáž spojená se stavbou, sloužící k umístění vozidel obyvatel rodinného domu či veřejných uživatelů jiné budovy, součástí pozemku bude, protože se jedná o podzemní stavbu bez samostatného účelového určení.

Může nastat situace, kdy bude vlastník podzemní stavby odlišný od vlastníka pozemku a účel stavby a pozemku nebude ve shodě. V takovém případě si podzemní stavba zachovává své samostatné účelové určení, dokud stavbu a pozemek vlastní rozdílné osoby. Co když nakonec bude vlastníkem pozemku i stavby stejná osoba? Pak může dojít k uplatnění zásady *superficies solo cedit*, ale nemusí se tak nutně stát. Rozhodným kritériem zde bude zachování samostatného účelového určení podzemní stavby. Jestliže si je podzemní stavba zachová, alespoň zčásti, tak dokonce i po splynutí vlastnictví půjde nadále o samostatnou nemovitou věc.¹¹

¹⁰ BAREŠOVÁ E. *Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním* Advokátní deník. *Advokátní deník - Novinky ze světa advokacie* [online]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/07/02/komu-patri-prostor-nad-pozemkem-a-pod-nim/>.

¹¹ 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.,

Věcná práva k nemovitým věcem

Ustanovení § 498 OZ jako další položku uvádí věcná práva k nemovitým věcem. Již z názvu je zřejmé, že půjde o nehmotné nemovité věci. Jedná se o práva náležející třetím osobám, tedy věcná břemena, zástavní a zadržovací práva.¹² Věcná práva jsou s nemovitou věcí neoddělitelně spjata, takže společně s ní přecházejí na jejího nabyvatele, např. při prodeji pozemku zatíženého zástavním právem smluvním. Účelem těchto věcných práv je omezení vlastníka nemovité věci k prospěchu jiné, konkrétní fyzické či právnické osoby. Z hlediska zásady *superficies solo cedit* s nimi budu pracovat hlavně v rámci interpretace přechodných ustanovení § 3054-3060 OZ.

Další práva, která za nemovitosti prohlásí zákon

Za ostatní práva prohlášená zákonem za nemovitou věc lze typicky uvést právo stavby, které OZ ustanovením § 1242 nazývá nemovitou věcí. Jedná se však o prolomení zásady *superficies solo cedit*. Stavba se totiž nestává součástí pozemku, nýbrž součástí práva stavby, které jeho vlastníkovu zakládá mnohá oprávnění, i k pozemku, na kterém se stavba nachází, ale zároveň platí jistá omezení, a to především vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka práva stavby.¹³ O obou těchto institutech blíže v třetí kapitole.

Věc, která není součástí pozemku a nelze ji bez porušení její podstaty přenést z místa na místo

V neposlední řadě je za nemovitou věc považována i věc, která sice není součástí pozemku, ale nelze ji fyzicky přemístit bez porušení její podstaty. Druhá věta § 498 OZ nám tímto uzavírá výčet kategorií nemovitých věcí. Půjde např. o povrchové a podzemní vody podle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, nebo také argumentem *a contrario* ložiska vyhrazeného nerostu dle § 7 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon. Dalším příkladem jsou dálnice, silnice či místní komunikace, o kterých zákon č. 13/1997 Sb., o

PAVLÍK, P., PELIKÁN, R. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-1-31]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹² DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 374-375.

¹³ Ustanovení § 1250-1254 OZ.

pozemních komunikacích stanovil, že nejsou součástí pozemku. Nejvyšší soud také potvrdil, že se považují za samostatné předměty právních vztahů a tím pádem vlastnictví dálnice, silnice a místní komunikace není rozhodné pro posuzování vlastnictví pozemku pod nimi.¹⁴ J. Spáčil též uvedl kritérium pro vymezení, kdy je pozemní komunikace stavbou samostatnou a kdy je jeho součástí. Pokud je povrch místní komunikace vybudován tak, že jej nelze odstranit bez jeho porušení nebo přinejmenším podstatného zhoršení sjízdnosti, je taková komunikace samostatným předmětem právních vztahů.¹⁵

1.1.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Věc, která tvoří příslušenství, je věcí samostatnou, na rozdíl od součásti věci. Jedna z věcí je hlavní a další jsou věcmi vedlejšími. Všechny mají sloužit témuž účelu, ale příslušenství přitom neztrácí svou individuální existenci. V praxi to znamená, že příslušenství umožňuje či ulehčuje užívání věci hlavní, která může být movitou (např. vybavení domu) i nemovitou věcí (nejčastěji tzv. vedlejší stavby na pozemku, který je převáděn, např. garáž nebo kůlna). Hlavním kritériem pro určení, zda jsou vedlejší stavby příslušenstvím, je jejich trvalé užívání společně s hlavní pozemkem či stavbou. Pokud příslušenství není společně s hlavní věcí dočasně užíváno, na jeho povaze to nic nemění, tedy nepřestává být příslušenstvím.¹⁶

Zásada *accessorium sequitur principale* (§ 510 odst. 2 OZ) vyjadřuje vyvratitelnou právní domněnku, že příslušenství sleduje do značné míry právní osud věci hlavní, nedohodnou-li se strany jinak. Toto pravidlo bylo do právního řádu znovu zavedeno a původně bylo obsaženo ještě v občanském zákoníku z roku 1950. Názory na tuto zásadu byly v historickém kontextu velmi nesourodé. Judikatura byla taktéž nekonzistentní. Právní úprava do 31. 12. 2013 neobsahovala ustanovení o tom, že by na nabyvatele společně s věcí hlavní přecházelo také příslušenství. V rámci ujednání

¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.10.2006 sp. zn. 31 Cdo 691/2005.

¹⁵ SPÁČIL, J. *Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů*. Právní fórum, 2006, č. 7, s. 225 a 226.

¹⁶ 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. 2022-1-31]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

smlouvy o převodu bylo tedy potřeba uvést vůli převést také příslušenství věci. Pokud smlouva o převodu takové ujednání absentovala, k převodu příslušenství na nabyvatele nedošlo. Od 1. 1. 2014, po rekonstrukci občanského práva, byla velká část problémů s převodem vedlejších nemovitostí vyřešena obnovením zásady *superficies solo cedit*. Pokud se však ještě podíváme na příklad stavby, je její vybavení chápáno jako movité příslušenství, k jehož převodu na nabyvatele má dojít společně s převodem vlastnického práva k věci hlavní.

Výše uvedené je výsledkem dnes již sjednocené soudní praxe, která kdysi sdělila názor, že příslušenství věci sdílí osud věci hlavní, a to bez ohledu na to, zda je ve smlouvě o převodu řádně identifikováno či nikoliv.

1.1.3 SOUČÁST VĚCI A SOUČÁST POZEMKU

Ustanovení § 505 OZ formuluje, že „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ Možná to vyplývá už ze samotného názvu tohoto institutu, ale ustálená rozhodovací praxe soudů přesto uvádí, že není možné, aby součástí věci byla samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.¹⁷ Součástí věci vždy sdílí osud věci hlavní. Tak např. se prostřednictvím kupní smlouvy převádí v ní specifikovaný pozemek, a zároveň, aniž by bylo kdekoli ve smlouvě výslovně uvedeno, přechází na nového vlastníka též rostlinstvo vzešlé na tomto pozemku.

Výjimkou z výše uvedeného pravidla může představovat pronájem části nemovité věci ve smyslu § 2202 a § 2235 OZ, kdy například může být ujednáno, že předmětem pronájmu bude pouze jediný pokoj z bytu, pokud je pokoj v nájemní smlouvě vedle bytu zřejmě vymezen.¹⁸ Jinak součástí věci přechází *ipso facto* společně s věcí hlavní na nového vlastníka. Typicky půjde o úpravy pozemku jako dlažby, obruby, vodní nádrže a

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.02.2018 sp. zn. 22 Cdo 4605/2017.

¹⁸ Pronájem bytu nebo pokoje? Podnájem či pronájem? Jaký je mezitím rozdíl - ESTAV.cz. ESTAV.cz - *Architektura. Stavba. Bydlení*. [online]. Copyright © Copyright [cit. 01.02.2022]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/7963.pronajem-bytu-nebo-pokoje-podnajem-ci-pronajem-jaky-je-mezitim-rozdil>.

jiné. Dále jsou součástí pozemku stavby na něm zřízené a další zařízení a instalace včetně toho, co je v něm zapuštěno nebo upevněno ve zdech.

Znehodnocení hlavní věci oddělením její součásti nemusí představovat jenom ztrátu peněžní hodnoty, ale také např. škodu estetickou (újma na vzhledu věci) či funkční (věc přestává sloužit svému původnímu účelu). Pokud navíc dojde k oddělení součásti věci od věci hlavní, stává se z ní věc samostatná teprve okamžikem jejího faktického oddělení.¹⁹ Tak například kupní smlouva o převodu součásti věci by nebyla platná, neboť předmětem takové smlouvy není možné splnit. Uzavření kupní smlouvy totiž nemá vliv na rozlišení součástí věci od věci hlavní. Je tomu tak z výše uvedeného důvodu, že součást věci není způsobilá být předmětem samostatných ujednání. Aby se součást stala věcí samostatnou, je tak možné učinit až její demontáží, faktickým rozebráním, nikoliv uzavřením smlouvy o převodu, ani kdyby takové smlouvy byly uzavřeny dvě, na obě zvlášť.²⁰ Nezáleží přitom, zda k samotnému oddělení dojde v souladu s právem, či protiprávně. Ustanovení § 506 OZ říká, 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,*“ čímž bylo nahrazeno původní pravidlo stanovené § 120 odst. 2 OZ 1964, podle kterého stavba nebyla součástí pozemku. Ve vztahu k výše zmíněnému § 505 OZ je nezbytné obě dvě ustanovení aplikovat ve vzájemné spojitosti. Znamená to, že věc či stavbu postavenou na pozemku chápeme jako jeho součást za předpokladu splnění obecných kritérií v § 505 OZ.

Rostlinstvo a stroje

Součástí pozemku je také rostlinstvo na něm vzešlé, jak uvádí § 507 OZ. Pokud dojde k oddělení rostliny od pozemku, stane se rostlina věcí movitou, za předpokladu, že naplňuje podstatu věci v právním smyslu dle § 489 OZ, tedy má určitou hodnotu, která

¹⁹ 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. 2022-1-31]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.07.1999 sp. zn. 25 Cdo 770/98.

může sloužit potřebě lidí (např. od pozemku oddělený ovocný strom společně s jeho kořeny). Součástí pozemku jsou též stroje a jiná zařízení k nemovité věci upevněná. Díky institutu výhrady vlastnictví ke stroji dochází k prolomení zásady *superficies solo cedit*. Věnuji se jim proto v kapitole třetí.

1.1.4 STAVBY

Stejně jako u pozemku, občanský zákoník definici stavby rovněž neobsahuje. Zde si navíc nepomůžeme ani využitím jiného právního předpisu. Ustanovení § 506 OZ zmiňuje stavbu jakožto součást pozemku, z čehož zároveň vypouští stavby dočasné. Pojem však není nijak uspokojivě vymezen, jde tedy spíše o legislativní zkratku. Nepomůžeme si ani definicí uvedenou veřejnoprávním předpisem, konkrétně zákonem č. 183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu,²¹ (dále jen „stavební zákon“) neboť ten pojímá stavbu ve smyslu dynamického souboru činností, které míří k uskutečnění díla. Z hlediska soukromého práva tedy není vyhovující. V soukromoprávní sféře je třeba stavbu chápat až jako výsledek výše uvedené stavební činnosti.²²

Je také třeba si vymežit kritéria pojmu stavba, když F. Melzer a P. Tégl uvádějí následující definiční znaky stavby. Chápeme je jako atributy stavby z občanskoprávního hlediska, tedy jako součást pozemku.²³

- a) *Výsledek stavební činnosti člověka.* Stavbu bez vědomého přičinění člověka si nelze představit. Lidská činnost je v pojetí stavby klíčová.
- b) *Materiální podstata stavby.* Stavbu chápeme jako samostatný celek, resp. souhrn materiálu, který se odlišuje od okolního pozemku. Nejen, že musí

²¹ Ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“

²² KOHAJDA M., SEJKORA T. *Pojem nemovitá věc (nejen) v soukromém právu.* Acta Universitatis Carolinae. Iuridica 2014, 2013 (3), s. 49–57.

²³ MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419 – § 654.* Praha: Leges, 2014. s. 261-262.

jít o dílo se samostatným účelovým určením, ale také o hmotný předmět a chybí-li konstrukce, půjde o součást pozemku, nikoli o samostatnou věc.

- c) *Vymezitelnost vůči okolnímu pozemku.* Toto kritérium zahrnuje oddělitelnost stavby od okolního světa a hranici jednotlivých vlastnických práv.
- d) *Samostatná hospodářská funkce.* Samostatné účelové určení stavby je odlišné od účelu pozemku. Pokud tedy určitý výtvar slouží přímo pozemku, nenaplnuje dané kritérium a nelze jej považovat za stavbu (např. zarovnávací úpravy pozemků či zpevnění svahů).
- e) *Kompaktnost materiálu.* Toto kritérium nám říká, že stavba je realizována úmyslnou (lidskou) činností za účelem vytvoření solidního, celistvého objektu.

Soudy mají také za úkol objasňovat výklad neurčitých právních pojmů. Stálá judikatura umožňuje, aby každý občan bez právního vzdělání měl jasnou představu o tom, co se rozumí stavbou, kdy je stavba součástí pozemku a kdy není. Tím se zaručuje princip právní jistoty.

Od stavby odlišujeme jednotku, kterou vymezuje ustanovení § 1159 OZ následovně: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*” Jedná se o zvláštní souhrn majetkových práv, který představuje jednak výhradní vlastnické právo k určité části domu a jednak podílové spoluvlastnictví na společných částech nemovité věci. Jedná se o práva neoddělitelná, takže prostřednictvím kupní smlouvy není možné převést např. pouze spoluvlastnický podíl na společných částech domu a naopak.²⁴ Vlastníkovi tedy vzniká povinnost spolu s převodem bytové jednotky převést i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy odpovídající spoluvlastnickému podílu na pozemku pod stavbou. Stejně tak případné spoluvlastnické podíly na sousedních pozemcích, tvoří-li s hlavní věcí tzv. funkční celek. V případě, že

²⁴ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 376.

je jednotka vymezena podle zákona o vlastnictví bytů, který byl k 1. 1. 2014 zrušen, jsou uvedené spoluvlastnické podíly obligatorní náležitostí smlouvy o převodu. Jednotku vymezenou dle občanského zákoníku lze ovšem specifikovat jednodušeji, neboť ta již zmíněné spoluvlastnické podíly zahrnuje a není žádoucí je uvádět zvlášť.

Konečně je třeba uvést, že stavbou oprávněnou je stavba vzniklá s od počátku existujícím právním titulem a řadíme sem i stavby dočasné a také právo stavby. Blíže o nich v třetí kapitole.

2 HISTORICKÝ EXKURS

Počátky působení zásady *superficies solo cedit* lze najít již v římském právu. Evropské kontinentální právo je významně ovlivněno římským právem a ani současný právní řád České republiky není výjimkou. Je to právě recepce římského práva soukromého, která je charakteristickým rysem kontinentálního právního systému. Není pochyb, že římskoprávní kultura výrazně ovlivnila rozvoj evropského právního myšlení, proto v následující podkapitole na prvním místě nastiňuji prapůvod superficiální zásady z tohoto právně významného období.

Právní zakotvení superficiální zásady na našem území nabývala napříč časem za působení rozdílných občanskoprávních předpisů různých podob a promítaly se v nich zajímavé historické okolnosti. Tyto legislativní změny zapříčinily diskontinuitu právního řádu, která ohrozila právní jistotu občanů. Superficiální zásada tedy neplatila na našem území nepřetržitě. V průběhu času docházelo k její modifikaci, na dlouhou dobu dokonce k úplnému vynětí z právního řádu, a nakonec i k jejímu opětovnému zavedení. Na jakých tradičních základech staví dnešní pojetí superficiální zásady, jaké okolnosti vedly zákonodárce k takovým podstatným zásahům do soukromého vlastnictví osob, jaké z toho plynuly důsledky a zdali je současná právní úprava, resp. návrat ke starému superficiálnímu principu změnou k lepšímu, se pokusím shrnout v následujících řádcích.

2.1 SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADA V ŘÍMSKÉM PRÁVU

Význam římské právní kultury dovozujeme jednak z velmi dlouhé doby trvání říše římské, ale i samotného římského práva, které mělo dalekosáhlý vliv na jiné právní řády, dokonce i po svém zániku. Na římskoprávní tradici je založen např. i francouzský Code Civil z roku 1804, rakouský Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 nebo také německý občanský zákoník z roku 1896.

Pojem *superficies* lze chápat buďto jako předměty vyčnívající nad povrch pozemků, které nejsou věcmi samostatnými, nebo jako právo stavby na cizím pozemku neboli pronájem pozemku ve prospěch tzv. superficiáře, který byl oprávněn postavit na pozemku stavbu. Superficiářovo právo k věci cizí prolamovalo už tehdy platnou zásadu

superficies solo cedit.²⁵ Vývoj superficiální zásady v římské říši lze zaznamenat zejména v Zákoně dvanácti desek, Gaiových Institucích, Gregorianově kodexu a sbírce Corpus Iuris Civilis. Níže se věnuji rozboru jednotlivých fragmentárních výtahů z těchto dodnes významných pramenů práva.

2.1.1 ZÁKON DVANÁCTI DESEK

Z římskoprávních pramenů se nám dochovaly spíše fragmenty, nicméně i z těch lze obstojně čerpat. Za první uznávaný kodex římského práva považujeme *Lex duodecim tabularum* neboli Zákon dvanácti desek z 5. století př. nl. 1., představující první kodifikaci římského obyčejového práva. Formulace pravidel obsažených v Zákoně dvanácti desek je stručná a kazuistická.²⁶ Zmínku o zásadě *superficies solo cedit* zde nenajdeme výslovně, avšak prostřednictvím výkladu některých ustanovení lze dospět k závěru, že Zákon dvanácti desek rozlišoval pozemky od ostatních věcí, viz deska VI.: „*Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání, (...) u všech ostatních věcí (...) je užívání roční.*“ Z uvedeného tedy dovozujeme existenci a první zmínku superficiálního principu již v tomto období. Stejná deska řešila z dnešního pohledu osud součásti a příslušenství věci: „*Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici at' nevytrhává.*“²⁷ Citované ustanovení sděluje, že pokud někdo vestaví do budovy či vinice vlastní stavební materiál, nemůže k tomuto stavebnímu materiálu nadále uplatňovat své vlastnické právo, neboť jej už nelze oddělit a stane se tak součástí této budovy.

2.1.2 GAIOVY INSTITUCE

Ovšem daleko významnějším dílem v dějinách římského práva i pro účely této práce je pozdější spis, a to *Institutionum commentarii quattuor* neboli Učebnice práva ve čtyřech knihách, známé zkráceně jako Gaiovy Instituce, z 2. století n.l. tvořící čtyři knihy. Kniha první pojednává o osobách a jejich právnímu statusu, druhá o věcech a nabývání práv k nim, třetí o dědictví a čtvrtá o procesním právu civilním. Výklad věcných práv

²⁵ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 200.

²⁶ SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004. s. 27-33.

²⁷ Tamtéž, pozn. 26, s. 37.

v knize druhé je pro účely této kapitoly zásadní.²⁸ Gaius dělil věci na věci práva božského (věci posvátné určené k náboženským úkonům a věci zasvěcené se vztahem k uctění zemřelých) a lidského (věci veřejné, které nejsou majetkem nikoho a věci soukromé, které vlastní jednotlivci). Dále věci rozděluje na tělesné (např. pozemek, otrok) a netělesné (např. pozůstalost či obligace), mancipační, jejichž převod měl přísně stanovenou formální stránku (např. pozemky a služebnosti k nim) a nemancipační, které bylo možné převést bez těchto formálních jednání (např. divoké zvíře či provinční pozemky).²⁹

Konečně zde nalezneme také úpravu superficiální zásady, a to: „*Kromě toho se podle přirozeného práva stává našim vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, a to i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“ Povrch ustupuje půdě je doslovným překladem „*superficies solo cedit*,“ přičemž podstatným kritériem je zde pevné spojení věci movité s věcí nemovitou. Gaius v následujících fragmentech přisuzuje stejný právní režim také obilí a rostlinám vzešlých na pozemku.³⁰ Souhrnně lze konstatovat, že bylo-li něco pevně spojeno s pozemkem, stalo se to jeho součástí, resp. majetkem vlastníka pozemku. Věci, které byly s pozemkem sloučeny, přestaly být samostatnou věcí v právním smyslu, čímž dovozujeme také zásadu *accessorium sequitur principale*. Pozemek je tedy chápán jako věc hlavní a vše ostatní, co je k němu připojeno, následně sdílí jeho právní osud.

2.1.3 CODEX GREGORIANUS

V římskoprávní historii byly významnými prameny sbírky císařských konstitucí neboli kodexy. Vznikaly z potřeby kompletně sjednotit nepřehlednou právní úpravu. Za zmínku stojí kodexy z konce 3. století n. l., zejména *Codex Gregorianus* a *Codex Hermogenianus*. Tyto byly v podstatě nahrazeny *Codexem Theodosianus* z první poloviny 5. století n. l. Jde o sbírky soukromého charakteru a lze je považovat za první pokus o kompletní zpracování pramenů římského práva. Za zmínku však stojí především

²⁸ KINCL, J. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981. s. 17-77.

²⁹ PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty. s. 6.

³⁰ Tamtéž, pozn. 28, s. 90.

výtah z Gregorianova kodexu, který upravuje vlastnické vztahy: „*Není neznámé, že vinice založené na cizím pozemku ustupují povrchu, a pokud to držitel provedl ve zlé víře, nemůže si náklady uchovat zadržováním pro sebe.*”³¹ Autor textu, císař Gordianus, tímto potvrzuje existenci zásady *superficies solo cedit*. Zdůrazňuje také nezbytnost jednání v dobré víře k tomu, aby měl stavebník (držitel) nárok na náhradu nákladů na zřízení stavby (vinice) od majitele pozemku.

2.1.4 CORPUS IURIS CIVILIS

Významné dílo římského práva z první poloviny 6. století n. l. představuje soubor zákoníků císaře Justiniána, pro který se vžil název *Corpus Iuris Civilis*, ovšem až v období středověku. Hlavním cílem bylo sjednotit již existující císařská nařízení, která představovala poněkud roztráštěnou úpravu. Dílo se skládá ze čtyř částí – *Codex Iustinianus, Digesta seu Pandectae, Institutiones* a *Novellae*.³² Systemizace vychází, jak napovídají jednotlivé názvy, z výše uvedených Gaiových institucí.

Za doby císaře Justiniána dělilo římské právo věci na movité (těmi je možno hýbat, aniž by došlo ke změně jejich podstaty) a nemovité (věci nepřenositelné, zejména pozemky). Pozemek je z hlediska soukromoprávních vztahů samostatnou věcí, kterou se stanou vymezením jeho hranic a platí o něm zásada *dominus soli est dominus et inferorum*, tedy „pán půdy je pánem nebes i podsvětí.“ Znamená to, že vlastník pozemku je též vlastníkem vzdušného prostoru nad ním i zemského prostoru pod ním, v rámci jeho ohrazení.³³

Justiniánské Instituce navazují na Gaiovy Instituce následujícím ustanovením: „*Jestliže někdo postavil z cizího materiálu budovu na svém pozemku, bude považován také za vlastníka stavby, neboť vše, co je na pozemku postaveno, je jeho součástí. Vlastník stavebního materiálu však nepřestává být jeho vlastníkem (...) Jestliže je však stavba z nějakého důvodu zbourána, může být vlastníkem stavebního materiálu, pokud již nedostal*

³¹ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 86-131.

³² BALÍK, S. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 51.

³³ Tamtéž, pozn. 31, s. 346.

dvojnásobek hodnoty, tento materiál vindikovat a požadovat jeho vydání”³⁴ Z uvedeného jasně vyplývá aplikace superficiální zásady. Vlastník pozemku se stává i vlastníkem stavby na něm postavené, byť z cizího materiálu. Ten však úplně neztrácí na své samostatnosti, jak nám říká druhá polovina citovaného ustanovení. Použitý materiál může vlastník vindikovat (tj. požadovat zpět prostřednictvím žaloby na jeho vydání), a to v případě zbourání stavby. Naopak v případě, kdy někdo na cizím pozemku vybuduje stavbu z vlastního materiálu, stavba se stává majetkem vlastníka pozemku a vlastník použitého materiálu definitivně přichází o vlastnické právo k němu. Vychází se z premisy, že stavebník musel vědět, že staví na cizím pozemku.³⁵

Závěrem této podkapitoly lze zhodnotit, že superficiální zásada je žádaným stavem už od dob starého Říma a snaha o uspořádání vlastnických vztahů k pozemkům a stavbám byla aktuální podobně jako v dnešní době.

2.2 VÝVOJ SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY

2.2.1 VŠEOBECNÝ ZÁKONÍK OBČANSKÝ 1811 (ABGB)

České země byly v 19. století součástí Rakousko-uherské monarchie. Před vznikem samostatné Československé republiky platil na jejich území císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, originálním názvem *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* (dále jen „ABGB“), účinný od 1. 1. 1812. Jeho význam si připomínáme zejména díky jeho výraznému vlivu na budoucí vývoj evropské právní kultury. Jeho vznik nebyl důsledkem žádných revolučních událostí, nýbrž potřeby unifikace rakouské legislativy. Výsledek kodifikace soukromého práva v podobě ABGB byl celkově hodnocen jako zdařilý a dokládá to i fakt, že na našem území platil až do konce roku 1949.³⁶ Po vzniku samostatné Československé republiky byl ABGB přejet do nového právního řádu, a to Recepční normou z 28. 10. 1918, včetně dalších doposud platných předpisů rakouského a uherského práva. Tím však nastal stav právního dualismu

³⁴ SKŘEJPEK, M.. *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010. s. 103.

³⁵ Tamtéž, pozn. 34, s. 103.

³⁶ SCHELLEOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993, Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. s. 29.

(právo rakouské platilo v českých zemích a právo uherské platilo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi), jenž byl vyřešen až s přijetím nového soukromoprávního kodexu v roce 1950.

Charakteristika věcí

Ustanovení § 285 ABGB definovalo věc jako „*Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží k potřebě lidí,*“ a následuje dělení věcí. Zaměříme se na dělení věcí na movité, které lze přenášet, aniž by došlo k porušení jejich podstaty a nemovité, které jsou vyjádřeny zbytkově. Za nemovité věci se však považují i ty movité věci, které tvoří příslušenství nemovitosti a dále také práva spojená s držbou nemovitosti, např. stavební právo.³⁷ Zajímavé je pojetí příslušenství, které podle § 294 tvoří to, co je s věcí trvale spojeno.³⁸ Jazykovým výkladem výše uvedeného dojdeme k závěru, že pojem příslušenství v ABGB odpovídá dnešnímu pojetí součásti věci, ačkoliv institut součásti věci v něm není výslovně uveden. Příslušenstvím, ve smyslu superficiálního principu, je podle ABGB konkrétně rostlinstvo a plody vzešlé z pozemku nebo také ryby v rybníce, dokud nejsou vyloveny.

Zásada *superficies solo cedit*

Výslovné zakotvení zásady *superficies solo cedit* nalezneme v § 297 ABGB prohlášením, že k pozemku patří také domy a jiné budovy na něm zřízené k trvalému užívání, včetně toho, co je do něj zapuštěno a upevněno ve zdech. F. Rouček a S. Sedláček v komentáři uvádějí, že k uplatnění superficiální zásady se vyžadují tři kritéria: stavba je součástí pozemku, stavbou může být nejen dům, ale i jiné budovy (altán, sklepy, ploty atd.) a jde o stavby trvalé, tedy vybudované s cílem, aby na pozemku již zůstaly.³⁹ Pokud tedy byla na pozemku zřízena stavba, která nebyla trvalého charakteru, platila zásada

³⁷ Ustanovení § 293 a 298 ABGB.

³⁸ Ustanovení § 294 ABGB.

³⁹ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.*, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 42.

superficies solo non cedit a nemohla být součástí pozemku, např. stavby dočasné.⁴⁰ Novela č. 69/1916 říšského zákoníku přidala do ABGB ustanovení § 279a, které za nemovité věci dále označovalo stroje spojené s nemovitou věcí, vyjímaje případy, kdy byla do veřejné knihy uvedena poznámka, že stroj vlastní někdo jiný. Stroj pak součástí pozemku nebyl.⁴¹ Institut lze připodobnit dnešnímu, konkrétně výhradě vlastnictví stroje, kterou zmiňují v kapitole třetí v rámci současné právní úpravy.

Výjimky ze zásady superficies solo cedit

ABGB uvádí taktéž některé výjimky ze zásady *superficies solo cedit*. Výkladem *a contrario* ustanovení § 297 ABGB dojdeme k závěru, že jednou z výjimek jsou výše uvedené dočasné (provizorní) stavby. Další najdeme v ustanovení § 418 ABGB, které upravuje situaci, kdy stavebník je osobou odlišnou od vlastníka pozemku. Aby stavebník mohl nabýt vlastnictví k pozemku, je třeba naplnit tyto podmínky: stavebník byl v dobré víře, že stavěl na vlastním pozemku a vlastník pozemku mu výstavbu ihned nezakázal, stavebník disponoval úředním povolením k výstavbě. Poslední dvě výjimky, které si uvedeme, neupravuje výslovně ABGB, nýbrž zvláštní zákony. Jako první si uvedeme sklepy vybudované pod cizím pozemkem, upravené v tzv. sklepních knihách. Ty jsou považovány za samostatnou věc. Jako poslední, avšak zásadní výjimku si uvedeme právo stavby zavedené zákonem č. 86/1912, ř. z., o právu stavby, který byl později nahrazen zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Toto zcizitelné a děditelné věcné právo umožňuje stavebníkovi stavět na cizím pozemku a stavba se nestává majetkem vlastníka pozemku pod ní. Právo stavby se zřizuje jako právo dočasné a hledí se na něj jako na věc nemovitou a stavba zřízená v rámci práva stavby se pokládá za jeho příslušenství. Po jeho zániku připadá stavba vlastníkovi pozemku.⁴²

⁴⁰ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Řada teoretická. s. 55.

⁴¹ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.*, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 47-48.

⁴² Tamtéž, pozn. 41, s. 42 a násl.

Výše uvedené mohou shrnout následovně. Textace Všeobecného zákoníku občanského tedy byla založena na římskoprávní tradici. Superficiální zásada v něm byla výslovně zakotvena a obecně platilo, že součástí pozemku je stavba, rostlinstvo na něm vzešlé a případně další příslušenství, které uváděl zákon. ABGB na našem území platil až do konce roku 1949, kdy byl nahrazen tzv. středním občanským zákoníkem, který přinesl razantní změnu.

2.2.2 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Z ROKU 1950

Od 1. 1. 1951 na našem území platil zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen „střední občanský zákoník“ nebo „OZ 1950“). Jako „střední“ je označován kvůli své časové působnosti mezi Všeobecným občanským zákoníkem a občanským zákoníkem z roku 1964. Důvodem jeho přijetí bylo jednak vytvoření socialistického vlastnictví a jednak to byl nejednotný právní řád, který se po vzniku samostatné Československé republiky stával čím dál víc neuchopitelným, neboť na jednom území platily tři různé právní normy. V Čechách na Moravě a ve Slezsku to byl ABGB, na Slovensku a Podkarpatské Rusi platilo uherské právo obyčejové a na území Hlučínska platil německý občanský zákoník.⁴³ I přes výrazné inovativní tendence byly v OZ 1950 zachovány základní atributy civilního kodexu, zejména tradiční smluvní typy, obligace, věcná práva, respektoval též tradiční právní názvosloví a řadu dalších institutů ve své původní podobě. Střední občanský zákoník se přesto vyznačoval odklonem od římskoprávních základů.⁴⁴ Oproti ABGB sděloval střední občanský zákoník opačnou právní konstrukci, dle které nebyly trvalé stavby součástí pozemku.

⁴³ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Řada teoretická. s. 310.

⁴⁴ BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, s. 433-435.

Charakteristika věcí

Věci definoval OZ 1950 následovně: „*Věci v právním smyslu jsou ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží lidské potřebě.*“⁴⁵ Ještě z ABGB se tedy dochoval atribut hospodářské užitečnosti. Za věci nemovité pak OZ 1950 považuje pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných. Neuvádí tak výslovnou definici věcí nemovitých a na vymezení věcí movitých zcela rezignoval. Zákonné pojetí věcí nezahrnuje ani nehmotné předměty, tedy práva. OZ 1950 dále vymezoval pojem příslušenství, a to v jako „*věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány*“ a výslovně také uváděl, že „*kdo nabude vlastnictví k věci, nabude také jejího příslušenství,*“⁴⁶ čímž respektuje zásadu *accessorium sequitur principale*. OZ 1950 dále zavádí pojem součást věci jako reakci na zrušení superficiálního principu, viz níže.

Zásada superficies solo non cedit

Ustanovení § 24 a § 25 OZ 1950 vyjadřovala následující: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila. Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde, přičemž stavby nejsou součástí pozemku.*“⁴⁷ Středním občanským zákoníkem bylo tedy poprvé v české právní historii upuštěno od zásady *superficies solo cedit*, proto bylo nezbytné kvalifikovat stavbu jako nemovitost (§ 26 OZ 1950). Nově budované stavby trvalého charakteru se již nestávaly součástí pozemku, ale byly majetkem stavebníka. Nezohledňovalo se přitom, zda byla stavba budována na základě práva stavby (na cizím pozemku) či nikoliv.⁴⁸ Hlavním důvodem této změny byly tehdejší poměry zemědělských družstev (JZD), jejichž vývoji měla změna prospět. Družstva hospodařila na soukromé nebo státní půdě ve vlastnictví členů družstva. Pokud by byla zachována zásada *superficies solo cedit*, stavby zřízené družstvy by připadly vlastníkům pozemků, čímž by se institut soukromého vlastnictví dostával do popředí, a to bylo

⁴⁵ Ustanovení § 23 OZ 1950.

⁴⁶ Ustanovení § 27 a § 130 OZ 1950.

⁴⁷ Ustanovení § 24 a § 25 OZ 1950.

⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1996, sp. zn. 3 Cdon 398/1996.

s tehdejší státní ideologií neslučitelné. Státnímu vlastnictví byl podřízen veškerý hospodářský život.⁴⁹

Ačkoliv je z dikce zákona patrné, že za účinnosti středního občanského zákoníku platila zásada *superficies solo non cedit*, setkáváme se s jinými odbornými názory. Občanské zákoníky vždy uváděly řadu výjimek ze superficiální zásady (stroje, inženýrské sítě, dočasné stavby, právo stavby atd.). V komentáři F. Melzer tvrdí, že superficiální zásada na našem území platila nepřetržitě, ale pouze ve vztahu k rostlinstvu a dalším entitám odlišných od staveb a OZ 1950 pouze stanovil další výjimku ze zásady *superficies solo cedit*, konkrétně stavby.⁵⁰ Tyto názory však nic nemění na tom, že uvedenou změnou došlo k zásadnímu odchýlení od římskoprávní tradice.

Vlastnická práva k nemovitostem dle OZ 1950

Zvláštností oproti předchozí, ale i současné právní úpravě je pojetí vlastnictví. Jak bylo naznačeno výše, kolektivní zájmy byly upřednostňovány před zájmy jednotlivců. Střední občanský zákoník rozlišoval vlastnictví socialistické (děliho se na státní, družstevní a dobrovolných společenských organizací), osobní (např. rodinné domy a úspory nabyté prací) a soukromé (malé podniky a zemědělská půda pod 50 hektarů). Z uvedeného se preferovalo státní a družstevní vlastnictví. Tzv. individuální formy vlastnictví byly státem spíše tolerovány a do budoucna se očekávalo, že vymizí. Zejména byly projevovány snahy o omezení, potažmo odstranění pozemků ze soukromého vlastnictví.⁵¹ Ve světle zvláštních zákonů (o JZD a o zemědělském družstevnictví) mohly tzv. sociální organizace využívat pozemky v soukromém vlastnictví. Majiteli takového pozemku pak zbylo jen holé vlastnictví (*nuda proprietas*), tzn., že dočasně pozbyl všech svých oprávnění vůči němu. Formálně vzato mu vlastnické právo k pozemku stále náleželo, ale reálně neměl možnost jej vykonávat. Až taková omezení pomínou,

⁴⁹ VOJÁČEK, L., SCHELLE, K. a KNOLL, V. *České právní dějiny*. 3. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016, s. 578.

⁵⁰ MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419 – § 654*. Praha: Leges, 2014. s. 309.

⁵¹ KUKLÍK, J. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 505-507.

vlastnické právo se obnoví ve svém původním rozsahu. Po skončení těchto omezení dojde k obnově vlastnického práva v původním rozsahu.⁵²

Na pozadí právní úpravy OZ 1950 se promítal ideologický princip (Marxova teorie), že půda nebyla vyrobena, a tudíž nemůže být předmětem obchodování (není zbožím) ani soukromého vlastnictví. Proti tomu se samozřejmě vymezovalo právní vědomí obyvatelstva, jež nebylo s to unést náhlou expropriaci veškerých pozemků. Ovšem stavba, jakožto věc vzešlá na pozemku lidskou prací, vyrobena byla, a proto mohla být předmětem vlastnictví. Ze své podstaty je ale vždy neoddělitelně spojena s pozemkem, a z toho důvodu muselo v rámci právního řádu dojít k určitému vypořádání s rozdílným vlastnictvím ke stavbě a k pozemku. OZ 1950 tak nově upravil institut práva stavby.⁵³

Právo stavby sloužilo k realizaci stavby na cizím pozemku, přičemž vlastník této stavby byl osobou odlišnou od vlastníka pozemku. Zásadní je však změna pojetí práva stavby od původní právní úpravy. Podle OZ 1950 právo stavby přestává být chápáno jako věc hlavní a stavba je již samostatnou věcí v právním smyslu a není tak jeho příslušenstvím. Také oproti původní právní úpravě již nebylo právo stavby časově omezeno a na cizím pozemku tak bylo možné zřídit trvalou stavbu, na cizím pozemku mohla vzniknout trvalá stavba jedině na základě práva stavby.⁵⁴ Výjimkou byly tzv. socialistické právnické osoby, které si bez dalšího mohly zřídit vlastní stavbu na pozemku, jež jim byl svěřen do trvalého užívání.⁵⁵ Opět se tak mělo dít v zájmu rozvoje národního hospodářství. Právo stavby mělo spíše veřejnoprávní povahu, což se projevovalo nutností přivolení orgánu státní správy. Trvalou stavbu bylo možné zřídit na základě zákona, úředního výroku nebo prostřednictvím smlouvy, jež vyžadovala

⁵² Několik teoretických poznámek k vymezení vlastní | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 16.02.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nekolik-teoreticky-ch-poznamek-k-vymezeni-vlastnickeho-prava-106616.html>

⁵³ BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi, s. 99-100.

⁵⁴ Tamtéž, pozn. 53, s. 100.

⁵⁵ Ustanovení § 158 OZ 1950.

přivolení od příslušného okresního národního výboru. Zapisovalo se do veřejných (pozemkových nebo železničních) knih jako břemeno a vznikalo dočasně, na dobu uvedenou v knihovním zápise.⁵⁶

Obsah této podkapitoly lze krátce shrnout následovně. Účelem středního občanského zákoníku byla jak sovětizace občanského práva, tak jeho unifikace na československém území. Zákoník vycházel ze zásady důrazu na státní vlastnictví a potlačení soukromého hospodaření. Uplatňování superficiální zásady by bylo vzhledem k socialistické ideologii nevyhovující, neboť by bránila vývoji družstevnictví a zemědělské politiky, a tak byl pro stavby a pozemky zaveden samostatný právní režim. Pozemky setrvaly v soukromém vlastnictví dosavadních vlastníků, avšak stavby na nich vybudované družstvem a případné porosty byly ve vlastnictví družstva. Zákon přiznával socialistickým organizacím užívací právo k pozemkům, které mělo originární povahu a bylo tak rozsáhlé, že vlastníka pozemku omezilo ve využívání jeho vlastnických práv na úplné minimum. Není proto překvapivé, že ani příští rekonstrukce občanského práva, postupující ve stejném ideologickém směru, nezavedla zásadu *superficies solo cedit* zpět do právního řádu.

2.2.3 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Z ROKU 1964

5. 3. 1964 byl OZ 1950 nahrazen novým zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále také „OZ 1964“), který platil do 31. 12. 2013. Vznikal v období 50. let, které také vyústilo v přijetí Ústavy Československé socialistické republiky (1960), jejíž zásady připravoval ústřední výbor KSČ. Na ústavní úrovni tedy byla zakotvena vize dalšího budování socialismu a posléze komunismu. OZ 1964 zcela vypustil nebo alespoň výrazně znehodnotil celou řadu tradičních institutů tvořících tmelící prvek kontinentálního systému práva. Tak např. byly eliminovány instituty držby, vydržení nebo služebnosti. Zákonodárce též v zájmu zlidovění práva zavedl nové právnické pojmosloví, třeba tzv. „přenechání“ nemovitosti k dočasnému užívání, ve smyslu dosavadního chápání nájemního vztahu. Tzv. hospodářský centralismus měl být zajištěn

⁵⁶ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. *Vyvláštěovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvláštěování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). s. 14-15.

prostřednictvím služeb, které měly nahradit tradiční závazkové vztahy, tedy právní interakce mezi jednotlivými osobami. Cílem státu bylo zajišťovat veškeré potřeby pomocí těchto služeb. Např. OZ 1964 sice obsahoval úpravu kupní smlouvy (§ 399-406), ale očekávalo se, že v praxi nebude využívána, stejně jako ostatní smlouvy. Proto bylo její pojmosloví nahrazeno „prodejem v obchodě.“⁵⁷

Deformace našeho právního řádu v letech 1948-1989 vedla k tomu, že zásada *superficies non solo cedit* se socialistické společnosti jevila jako praktická. Socialistická organizace mohla budovat stavby na cizích pozemcích, které měla podle hospodářského zákoníku v trvalém užívání, případně na pozemcích sdružených ke společnému obhospodařování v jednotných zemědělských družstvech.⁵⁸

Charakteristika věcí

OZ 1964 v ustanovení § 118 odst. 1 a 2 sděloval, že „*předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty (...), byty a nebytové prostory.*“ Ačkoliv pojem věcí patří mezi základní pojmy soukromého práva, OZ 1964 legální definici věcí v právním smyslu výslovně neuváděl. Doktrinální výklady je však koncipovaly shodně s předchozími právními úpravami. Věcmi se stále rozumí hmotné předměty, které jsou ovladatelné a užitečné, případně hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, sloužící potřebám lidí.⁵⁹ Třebaže ABGB označoval za věc vše, co je od osoby rozdílné a OZ 1964 nic takového neuvedl, platí přesto, že člověka nikdy nelze považovat za věc. Na rozdíl od předchozí právní úpravy však znovu zahrnul do výčtu práva, jimiž jsou především pohledávky. Stále o nich však nehovoří jako o věcech nehmotných. Jako příklad jiné majetkové hodnoty lze uvést např. soubor znalostí či výrobní postupy.⁶⁰ Jako jediné výslovné dělení věcí uváděl

⁵⁷ BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, s. 436-437.

⁵⁸ PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty. s. 6.

⁵⁹ Eliáš K., *Věc jako pojem soukromého práva*, Právní rozhledy 4/2007, 15. Ročník, s. 119 a násl.

⁶⁰ BEDNÁŘ, V., BEZOUŠKA, P., DAVID, O., DÁVID, R., FIALA, J., HANDLAR, J., HOCHMANN, V., HURDÍK, J., KINDL, M., KINDL, T., KOVÁŘ, O., KOZÁK, L., LASÁK, J., LAVICKÝ, P. a

zákon na věci movité a nemovité. Věc nemovitá byla definována jako pozemky (bez omezení) a ty stavby, které jsou trvale spojené se zemí pevným základem (tedy nikoliv např. altány, kůlny či přenosné garáže). Věcmi movitými byly pak všechny ostatní věci.⁶¹

Pojetí příslušenství se oproti předchozí právní úpravě nezměnilo. Stále tedy platí koncepce dvou věcí – jedna je věc hlavní a druhá je příslušenství, které je s věcí hlavní spojeno právně. Má být tedy trvale užíváno s věcí hlavní. Charakter příslušenství opět nezanikal, bylo-li od věci hlavní dočasně odděleno a taktéž sdílelo právní osud věci hlavní.⁶² Oproti tomu součást musí být s věcí spojena fyzicky, jinak nikdy nepůjde o součást věci. Úprava součásti věci též neprošla žádnou změnou – součástí je stále vše, co k věci dle její povahy náleží a nelze ji oddělit, aniž by došlo k jejímu znehodnocení. Jak z výše uvedeného vyplývá, součást věci nemohla být, na rozdíl od příslušenství, samostatnou věcí v právním smyslu. Součástí pozemku tvoří např. porosty na něm vzešlé, meliorační zařízení či povrchové úpravy.⁶³

Zásada superficies solo non cedit

Ani OZ 1964 ještě nevrátil superficiální zásadu zpět do československého právního řádu. Na rozdíl od předchozích civilních kodexů se nikde přímo nevěnuje problematice součásti nemovité věci. Odmítnutí superficiálního principu dovozujeme z § 119 odst. 2. OZ 1964, který označoval za nemovitosti všechny pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z uvedeného lze vyčíst, že stavba je samostatnou nemovitou věcí, nikoliv součástí. Až v novelizovaném znění ustanovení § 120 odst. 2 bylo zakotveno, že stavba není součástí pozemku. Platilo to tak o stavbách, které byly věcmi ve smyslu § 118 OZ 1964. Oproti předchozí právní úpravě bylo nově uvedeno kritérium pevného spojení stavby se zemí, aby bylo možné stavbu označit jako věc nemovitou.⁶⁴

kol. [Zrušeno] *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-17]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁶¹ Ustanovení § 119 odst. 2 OZ 1964.

⁶² KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 152.

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.01.1990 sp. zn. 3 Cz 3/90.

⁶⁴ Tamtéž, pozn. 60.

Střední občanský zákoník kladl důraz na účel stavby, který byl pozdějším zákoníkem nahrazen jediným technickým kritériem pro určení, zda se jedná o movitou či nemovitou věc. Účel zde již nehraje roli. O nemovitou věc se tedy jedná jak v případě obytného domu, tak např. hráze vodní přehrady.⁶⁵

Definice stavby opět nebyla obsažena, ale pojetí se snažila alespoň uchopit judikatura: „*Stavbou se rozumí výsledek takové stavební činnosti, již vznikne věc. Stavbou je proto nejen rodinný domek (dům), ale např. i bazén, oplocení.*”⁶⁶ Výkladem OZ 1950 a OZ 1964 dojdeme k jednotnému závěru ohledně staveb jakožto samostatných nemovitých věcí. Jestliže byla jedna osoba vlastníkem pozemku, a zároveň i stavby, která s ním byla pevně spojena, měla ke každé z těchto věcí dvojí, nezávislé vlastnické právo.

Vlastnická práva k nemovitostem dle OZ 1964

V praxi často docházelo k situaci, že vlastníci pozemku a stavby na něm byly rozdílné osoby. Stavba, která vznikla na cizím pozemku bez svolení jeho vlastníka, byla označována za stavbu neoprávněnou, a šlo tedy o zásah do jeho vlastnického práva. Pokud stavba již vznikla na základě právního titulu, nemohla se stát neoprávněnou na základě dodatečného odpadnutí tohoto oprávnění.⁶⁷ Rozhodným okamžikem je právě vznik stavby, ohledně čehož Nejvyšší soud judikoval, že ke vzniku stavby se nevyžaduje její dokončení, ale stačí, jestliže je vybudována do stadia, ve kterém ji lze individualizovat, tj. jednoznačně určit nadzemní podlaží.⁶⁸

Institut práva stavby nebyl z předchozí právní úpravy přijat. OZ 1964 však poskytl obdobný způsob řešení poměrů ze stavby na cizím pozemku. Tzv. osobní užívání pozemků (§ 198-220) představovalo koncepci, která nesloužila socialistickým organizacím, ale výhradně občanům, kteří tak mohli zřídit stavbu (rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo zřídit zahrádku) na pozemcích ve vlastnictví socialistické organizace. Toto oprávnění bylo úplatné, děditelné a nebylo časově

⁶⁵ Eliáš K., *Věc jako pojem soukromého práva*, Právní rozhledy 4/2007, 15. Ročník, s. 119.

⁶⁶ Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 483/01.

⁶⁷ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23.3.1993 sp. zn. 3 Cdo 42/92.

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11.1992 sp. zn. 3 Cdo 111/92.

ohraničeno. Okresní národní výbory rozhodovaly o přidělení daného pozemku občanům, kdy na každého připadal maximálně jeden a též byla zákonem stanovena horní výměra, která mu mohla být přidělena. Socialistické organizace však také měly zákonem zaručená práva k určitým pozemkům. Jednalo se o bezplatné odevzdání pozemku v národním vlastnictví k jeho trvalému užívání. O samotném odevzdání i dalších souvislostech rozhodoval opět okresní národní výbor.⁶⁹ S právními vztahy vzniklými ještě v rámci práva stavby (za účinnosti předchozího občanského zákoníku) se OZ 1964 vypořádával v přechodných a zrušovacích ustanoveních. Podle § 498 se OZ 1964 vztahoval také na právní poměry práva stavby vzniklé podle dřívějších předpisů, avšak jejich vznik a nároky z nich vzniklé se řídily dle dosavadních předpisů.⁷⁰

Novelizace OZ 1964

OZ 1964 byl několikrát novelizován, především po sametové revoluci. Potřeba změny byla vyvolána společenskými poměry, zejména přechodem z komunistického režimu na demokratický. První významnou novelu přinesl zákon č. 131/1982 Sb.⁷¹ Jak ukázala praxe, absence některých tradičních institutů v OZ 1964 se brzy stala neudržitelnou. Tato novela platila až do konce roku 1992 a znovu zavedla např. institut držby (§ 132a odst. 1) či vydržení (§ 135a).

Další významná novelizace (tzv. velká novela OZ 1964) byla provedena prostřednictvím zákona č. 509/1991 Sb.⁷² s účinností od 1. 1. 1992. Potřeba úpravy vyvstala z revolučních okolností a pádu komunistického režimu po roce 1989. Výše uvedený institut osobního užívání pozemků byl novelou zrušen a přeměněn na vlastnictví fyzické osoby.⁷³ Jestliže tedy měla fyzická osoba právo osobního užívání pozemku ještě

⁶⁹ KNAPP, Viktor, PLANK, Karol. *Učebnice československého občanského práva. Svazek 2.* 1. vyd. Praha: Orbis, 1965, s. 144-162.

⁷⁰ Ustanovení § 498 OZ 1964.

⁷¹ Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.

⁷² Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

⁷³ Ustanovení § 872 zákona č. 509/1991 Sb.

před 1. 1. 1992, změnilo se toto právo *ex lege* na právo vlastnické. Současně s tím původní vlastník (stát či jiný subjekt) o své vlastnické právo přišel.

Kromě toho bylo doplněno ustanovení § 120 o druhý odstavec, jenž explicitně stanovil, že stavba není součástí pozemku (*superficies solo non cedit*). Na dosavadním stavu se samozřejmě nic neměnilo, přidané ustanovení mělo pouze deklaratorní charakter a stvrzoval se jím stav, který zde platil od účinnosti OZ 1950. Rovněž vzhledem k obsahu výše uvedeného § 119, který určoval stavbu za samostatnou nemovitou věc, se jednalo o doplnění nadbytečné. Zákonodárce se však z důvodu zachování principu právní jistoty rozhodl blíže specifikovat § 120 odst. 1., který za součást věci označoval „*vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*“ Uvedenou podmínku zajisté naplňuje i stavba. Pro odstranění pochybností byla z dikce součásti věci výslovně vyňata. Nové ustanovení však nehovořilo o rostlinách. Ve světle definice součásti věci tedy můžeme s jistotou říci, že zásada *superficies solo cedit* byla ve vztahu k rostlinám nadále uplatňována.

Nesmíme opomenout, že „velkou novelou“ došlo také ke zrovnoprávnění všech dosavadních forem vlastnictví, které byly nahrazeny jednotným pojetím vlastnického práva. V ústavní rovině byla konečně zaručena ochrana všem vlastníkům bez rozdílu. Novela se tak alespoň o krok znovu přiblížila evropské konvenci.⁷⁴

Nelze popřít, že uspořádání OZ 1964 představovalo z pohledu rekonstrukce podstatným krokem nazpět, a to už v době svého přijetí. Jeho hlavním cílem bylo ideologické následování právní úpravy a veškerá snaha o zjednodušení přiblížení práva jednotlivcům byla spíše na škodu. Na území České republiky platil OZ 1964 i po rozdělení České a Slovenské Federativní Republiky a platil až do 31. 12. 2013. Stejně jako v předchozí právní úpravě, superficiální princip byl OZ 1964 popřen a ani po mnoha novelizacích až do konce roku 2013 nebyl zaveden zpět, přestože zásada *superficies solo*

⁷⁴ LIT38253CZ - *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník* (konsolidované znění) | ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. [online]. Copyright © 2021 Wolters Kluwer. Všechna práva vyhrazena. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/38253/1/2?vtextu=superficies%20solo%20cedit#lema0>

non cedit odpovídal socialistické ideologii, která byla dávno překonána.⁷⁵ Dalo by se říci, že tehdejšímu skutečnému stavu odporovalo i znění preambule Ústavy České republiky, která deklaruje věrnost občanů „*všem dobrým tradicím dávné státnosti*“ a odhodlání „*řídít se všemi osvědčenými principy právního státu.*“⁷⁶

Návrh příštího občanského zákoníku se superficiální zásadou opět počítal. Již v době přípravy ale bylo jisté, že nebude možné ve všech případech sjednotit vlastnictví pozemku a stavby. V případě rozdílných vlastníků by takovým sjednocením došlo k zásahu do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, takže k uplatnění superficiální zásady bude moct dojít jedině v případě, že vlastníkem pozemku a stavby bude stejná osoba. V jiném případě se právní vztahy budou do té doby řídit přechodnými ustanoveními, která rozebírám v kapitole čtvrté.

2.2.4 NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK Z ROKU 2012

Početné novelizace OZ 1964 a revoluční události měly za následek, že právní úprava měla více méně provizorní povahu. Očekávalo se tedy, že kromě příprav nového občanského kodexu dojde mimo jiné i k jeho rozsáhlé modernizaci. Jeho osnova čerpala především z vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937, který nikdy nevešel v platnost. Zřejmou inspirací OZ 2012 byl rovněž ABGB, na jehož tradiční právní instituty opět navázal.⁷⁷ Dne 22. 3. 2012 byl vyhlášen zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. 1. 2014. Do soukromého práva přinesl bezesporu mnoho změn, včetně změny právního chápání věcí i nemovitostí, a to v souvislosti se znovuzavedením superficiální zásady.

Oproti předchozím podkapitolám je tato stručnější, neboť předmětné problematice z pohledu aktuální právní úpravy se podrobně věnuji ve všech dalších částech této práce.

⁷⁵ TELEČ, Ivo. ELIÁŠ, Karel. ZUKLÍNOVÁ, M.: *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. [Prinzipien und Ausgangspunkte des neuen Kodex für das Privatrecht]. Praha: Linde Praha 2001. s. 151.

⁷⁶ Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

⁷⁷ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, David ELISCHER, Ondřej FRINTA, Petr TÉGL, Tomáš POHL a Petr ŠUSTEK. *Občanské právo hmotné. 5., jubilejní a aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. s. 72-73.

Charakteristika věcí

Věci nově pozitivně vymezují ustanovení § 489 a násl. OZ 2012. Aktuální pojetí věcí v právním smyslu jsme si vysvětlili již v kapitole první. Zde se zaměříme na změny oproti předchozí právní úpravě. OZ 2012 vrátil do právního řádu legální definici věcí, která stojí na třech základních znacích:

1. „*Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“⁷⁸ Rozdílnost od osoby je znakem prvním. Věcí je tedy vše, co není osobou v právním smyslu.
2. Druhým znakem je užitečnost. Výše uvedená definice předpokládá kritérium užitečnosti ve smyslu způsobilosti věci přinášet hospodářský prospěch. Odlišnost od osoby a užitečnost předpokládalo v pojetí věci též ABGB. Užitečným může být taková věc, která je pro život člověka prospěšná a má nějakou hodnotu. Užitečnost se posuzuje výhradně z objektivního hlediska, tedy z poznání a schopností člověka, nikoliv z vlastností konkrétní věci.
3. Třetím znakem věci je její ovladatelnost. Věc v právním smyslu je způsobilá být předmětem majetkových práv, a tedy je možné si ji přivlastnit. Ne vše lze spojit s pojmem věci právě pro jejich neovladatelnost (vzduch, zemské jádro). Ovladatelnost posuzujeme rovněž obecně a objektivně, nikoliv ve vztahu ke konkrétní situaci a jednotlivci.⁷⁹

Za věci se nově považují také věci nehmotné. Typicky půjde o věcná práva k věcem cizím. Socialistické kodexy neznaly pojem nehmotné věci. Původní tripartice předmětů právních vztahů uvedených v § 118 OZ 1964 (věci, práva a jiné majetkové hodnoty) byla tedy nově nahrazena dělením na věci hmotné a nehmotné. Důvodová zpráva k OZ 1950 argumentovala tím, že přistoupení k právům jako k věcem nehmotným

⁷⁸ Ustanovení § 489 OZ.

⁷⁹ LIT38253CZ - *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník* (konsolidované znění) | ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. [online]. Copyright © 2021 Wolters Kluwer. Všechna práva vyhrazena. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/38253/1/2?vtextu=superficies%20solo%20cedit#lema0>

odporuje lidovému chápání. Podstatně více předmětů je nyní chápáno jako věc v právním smyslu z důvodu široce formulované kategorie nehmotných věcí. Stačí totiž, že nejde o člověka ani právnickou osobu a tento předmět slouží potřebám lidí. Do kategorie věcí se tedy dostaly objekty jako např. pohledávka nebo třeba obchodní tajemství.⁸⁰ Pro nás stěžejní dělení věci na movité a nemovité je na rozdíl od předchozí úpravy považováno za moderní uchopení občanskoprávní úpravy, respektující superficiální princip.⁸¹ A to z důvodu zákonného taxativního výčtu nemovitých věcí, kterými jsou: „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“⁸² Původní občanský zákoník užíval tvar nemovitost, nyní nahrazen nemovitou věcí. Pojem je dále rozšířen o některá práva (právo stavby dle § 1242 OZ 2012). Věci movité jsou v následujícím odstavci vymezeny zbytkově.

Význam příslušenství se oproti předchozí právní úpravě nezměnil, stále tedy jde o samostatnou věc, která patří vlastníku věci hlavní a má s ní být trvale užívána. K věci hlavní musí mít funkci doplňkovou. Rovněž si připomeneme, že OZ 2012 zavedl vyvratitelnou právní domněnku, dle které příslušenství sleduje osud věci hlavní, aniž by tak bylo výslovně ujednáno. Poměrně podrobně je řešena i problematika součástí pozemku, jejíž základ je vymezen v § 505 a v dalším ustanovení je blíže specifikován institutem součástí pozemku, který po více než šedesáti letech představuje převratnou změnu.

Zásada superficies solo cedit

Rekodifikace soukromého práva vrátila do českého právního řádu zásadu *superficies solo cedit*. Nabytím účinnosti OZ 2012 stavba přestává být samostatnou nemovitou věcí, s výjimkou staveb, o kterých zákon stanoví, že součástí pozemku nejsou,

⁸⁰ NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). s. 2-3.

⁸¹ Eliáš K., *Věc jako pojem soukromého práva*, Právní rozhledy 4/2007, 15. Ročník, s. 119 a násl.

⁸² Ustanovení § 498 odst. 1 OZ.

anebo vlastníkem pozemku a stavby není tatáž osoba. V situaci, kdy byl k 1. 1. 2014 vlastníkem pozemku někdo jiný než vlastník stavby na něm postavené, zůstávají právní poměry, vzniklé za účinnosti OZ 1964, nedotčené. Ve světle zásady *lex retro non agit* je tedy dáno, že se režim ustanovení § 506 netýká stavby vzniklé před 1. 1. 2014. Abychom však mohli uvažovat o jejím splynutí s pozemkem, je nutné naplnit hypotézu uvedenou v přechodném ustanovení § 3054, a to, že vlastník stavby je zároveň vlastníkem pozemku.⁸³ Nově je také součástí pozemku rostlinstvo na něm vzešlé. OZ 1964 uváděl jako součást pozemku pouze trvalé porosty, to se změnilo na veškeré rostlinstvo.

Výjimky ze superficiální zásady najdeme v § 507 až 509. Na rozdíl od občanských kodexů ovlivněnými socialistickou ideologií už nová právní úprava vychází z koncepce jednotného vlastnického práva, tedy jednotlivé formy vlastnictví, jak je zaváděl OZ 1964, již neexistují.

Závěrem této kapitoly shledávám, že neoddělitelnost stavby od pozemku má mít z pohledu práva řadu výhod, pro které se tvůrci občanského zákoníku rozhodli tuto soukromoprávní zásadu po více než šedesáti letech obnovit. Její návrat působí na vlastnická práva pozitivně ve smyslu předvídatelnosti práva a poskytování větší ochrany vlastníkovu pozemku oproti zásadě *superficies solo non cedit*, která naopak odděluje stavbu od pozemku, na kterém stojí. Návrat zákonodárce k uznávaným zásadám moderních právních řádů lze považovat za další přednost znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, neboť uplatňování superficiální zásady je v pokrokových evropských zemích běžným standardem.

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.03.2016 sp. zn. 22 Cdo 892/2016.

3 ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT A SOUVISEJÍCÍ INSTITUTY

V této kapitole přiblížím instituty spojené s praktickým využíváním superficiální zásady. Opomenuty nebudou ani výjimky ze superficiální zásady, které uvádí občanský zákoník, těm se věnuje druhá část kapitoly.

3.1 NEOPRÁVNĚNÉ STAVBY, UMĚLÝ PŘÍRŮSTEK A PŘESTAVEK

Ustanovení § 1083-1087 OZ se věnují problematice staveb umístěných na cizím pozemku a jejich vypořádání. Nejvyšší soud v této oblasti již také mnohokrát rozhodoval, tudíž lze očekávat, že bude toto téma aktuální i nadále. Jak sám uvedl, v praxi mohou nastat dva případy:

1. Stavba je postavená na cizím pozemku od počátku neoprávněně. Pouze zde hovoříme o neoprávněné stavbě, neboť chybí titul v době výstavby. Situaci lze ovšem později zhojit, a to např. uzavřením smlouvy, na základě které stavebníkovi potřebné oprávnění vznikne.
2. Stavba na cizím pozemku je postavena na základě oprávnění stavebníka, nicméně toto právo později zanikne. V rámci této kategorie zásadně nepůjde o neoprávněnou stavbu a lze ji rozdělit na další dvě situace, které mohou nastat:
 - a) v prvním případě stavebník staví stavbu na základě časově neomezeného oprávnění, nebo se domníval, že stavba není časově omezena, tedy jednal v dobré víře;
 - b) v druhém případě je právo stavebníka k vybudování stavby časově omezené a stavebník o tomto věděl nebo alespoň vědět měl a mohl.⁸⁴

Až na výjimky se po účinnosti občanského zákoníku stavby stávají součástí pozemku. Ustanovení § 1084 OZ upravuje vypořádání neoprávněných staveb, podle kterého se stavba zřízená na cizím pozemku stává majetkem vlastníka pozemku, a tedy se plně uplatňuje zásada *superficies solo cedit*. Vlastník pozemku je však povinen

⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.01.2015 sp. zn. 22 Cdo 604/2013.

nahradiť stavebníkovi účelne vynaložené náklady, pokiaľ bol v dobrej viere jako tzv. poctivý stavebník (presvedčení stavebníka, že dostal svolení od vlastníka pozemku k výstavbe). Pokiaľ však v dobrej viere nebol, je mu nahradená pouze zvýšená časť ceny pozemku, o ktorej bol pozemok stavbou zhodnotený.⁸⁵ Nutno zdôrazniť, že neoprávnenou stavbou môže byť i stavba dočasná a tá sa súčasťou pozemku pod ňou nestáva, jedná sa totiž o výnimku ze zásady *superficies solo cedit*.

Ďalšie spôsoby vypořádání neoprávnené stavby uvádza OZ v § 1085 a § 1086, podľa ktorých lze stavebníkovi naříditi, aby stavbu buďto odstranil, nebo aby ji za obvyklou cenu převedl na vlastníka pozemku. Základním atributem, který je nutno zohledňovat *ad hoc*, je dobrá víra stavebníka, na základě které soud rozhodne, zda vlastníkovi pozemku vyhoví či nikoliv. Neoprávnenou stavbu může soud přikázat vlastníkovi pozemku za předpokladu, že vlastník s takovým řešením souhlasí. Není možné mu vnucovat ani stavbu umístěnou z části mimo jeho pozemek.⁸⁶ Pozemek však může být převeden také na stavebníka, a to za předpokladu, že vlastník pozemku o neoprávnené výstavbě věděl a stavebníkovi ji nezakázal. V takovém případě se může stavebník v dobré viere dožadovat, aby na něj byl pozemek za obvyklou cenu převeden.

Poslední uvedené ustanovení § 1087 upravuje institut přestavku, o který se jedná v případě, že jen nepatrná část stavby přesahuje na cizí pozemek. Půjde jedine o přesah horizontální, v úrovni zemského povrchu a musí jít o stavbu trvalou. Chybí-li dobrá víra stavebníka, o přestavek nepůjde a už vůbec nepřipadá v úvahu možnost reorganizace vlastnictví. Stavebník tedy k části sousedního pozemku v přestavěném rozsahu nenabývá vlastnické právo. Pokiaľ však zřizovateľ přestavku jednal v dobrej viere, zaplatí vlastníkovi sousedního pozemku cenu obvyklou za část pozemku, nad kterým se přestavek nachází a nabude k němu vlastnické právo. Změnu hranic bude třeba zaznamenat do katastru nemovitostí, a to prostřednictvím geometrického plánu. Z hlediska zásady *superficies solo cedit* se jedná o její prolomení, ve smyslu zastavění části pozemku

⁸⁵ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře., s. 304-307.

⁸⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.05.2016 sp. zn. 22 Cdo 3765/2015.

v dobré víře.⁸⁷ Jinými slovy, ta část pozemku nacházející se pod přestavkem se stane vlastnictvím jeho zřizovatele, pokud jednal v dobré víře. Vypořádání staveb umístěných na cizím pozemku dále souvisí s aplikací přechodných ustanovení občanského zákoníku, čemuž se podrobně věnuji v kapitole čtvrté této práce.

Nakonec je třeba rozlišovat pojmy stavby neoprávněné a stavby nepovolené. Nepovolená stavba je pojem veřejnoprávní. Pokud je k vybudování určité stavby vyžadováno stavební povolení a stavba vznikne bez něho nebo v rozporu s ním, půjde o nepovolenou, tzv. „černou“ stavbu. Případné spory řeší na prvním místě správní orgány, resp. stavební úřady.

3.2 NÁJEM

Stavbu lze zřídit na cizím pozemku i na základě nájemní smlouvy. Půjde opět o případ stavebníka, který se nestává vlastníkem stavby. Tím je stále vlastník pozemku. Jedná se spíše o krajní možnost, která neposkytuje mnoho výhod pro stavebníka. Stavebník si pronajme pozemek za účelem výstavby nebo užívání již existující stavby. Může přitom jít o smlouvu nájemní nebo pachtovní, anebo dokonce o smlouvu bezúplatnou, tj. smlouvu o výpůjčce nebo výprose. Uzavřená nájemní smlouva se bude řídit zejména obecnou právní úpravou o nájmu v § 2201 až 2234 OZ.

Jakou má nájem souvislost se zásadou *superficies solo cedit*? Při zřízení stavby totiž dochází k jejímu uplatnění a zhodnocuje se pozemek pod stavbou. Jde-li o nájem již existující stavby, jedná se rovněž o stavbu jako součást pozemku ve smyslu superficiálního principu – nelze tedy prakticky poskytnout samostatný nájem pozemku ani nájem stavby. Není však vyloučen nájem samostatné jednotky, jiné části stavby nebo nedokončené stavby.⁸⁸ Tento závazkový institut se velmi podobá právu stavby, zejména

⁸⁷ BAJURA, J., ČÁP, Z., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., ELIÁŠ, J., ELISCHER, D., FIALA, J., FIALA, V., FRINTA, O., HAAS, K., HAJN, P., HOLČAPEK, T. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI, (§ 2521-3081). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-23]. ASPI_ID KO89_f2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁸⁸ Informace č. 6717/15/7000-20116-101206, k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2016. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/2015-12-21-Info-mace-nemovitosti-2016.pdf>.

v možnosti přenechání pozemku jiné osobě k dlouhodobému užívání a zřídit na něm stavbu, což umožňuje i § 2220 OZ (v případě, že vlastník pozemku udělí ke zřízení stavby souhlas). Nicméně v případě nájmu nedochází k prolomení superficiální zásady. Stavba se tedy stává součástí pozemku pod ní a připadá vlastníkovému pozemku. Stavebník tak logicky nemůže stavbu zatížit nebo převést na jinou osobu a vybočí-li stavebník ze smlouveného rozsahu stavby, má povinnost uvést pozemek do původního stavu na požádání vlastníka.⁸⁹ Přesto je nájem v praxi hojně využíván.

Výše jsem hovořila o nájmu jako o krajní možnosti využívání. S jakými nevýhodami se tedy stavebník setkává? Umístění stavby na cizím pozemku na základě nájemní smlouvy představuje riziko, že vlastník pozemku smlouvu vypoví nebo od ní odstoupí. Stavebníkova investice tedy není příliš chráněna. Téměř neomezeně lze regulovat úplatu v době trvání nájemní smlouvy. Jak bylo řečeno výše, má také velmi omezené dispoziční možnosti se stavbou. Mnohem výhodnější variantou se tedy jeví využití zmíněného institutu práva stavby, kterému se věnujeme na konci této kapitoly.

Pro zajímavost se sluší uvést, že umístění stavby na cizím pozemku na základě obligačního titulu znal i předchozí občanský zákoník, bylo však výrazně jiné, zejména kvůli platnosti tehdejší zásady *superficies solo non cedit*. Stavebník nebyl v dispozici se stavbou zákonem nijak omezen, mohl ji kdykoliv převést na třetí osoby nebo ji zatížit. Instituty nájemního práva a věcného břemene byly za účinnosti OZ 1964 nejběžnějšími právními tituly pro zřízení stavby na cizím pozemku. Nepřipadalo však v úvahu využít oba instituty současně, neboť při shodném předmětu užívání vedle sebe nemohly obstát.⁹⁰ Běžnou praxí bylo, že pokud se stavba po skončení nájmu stala součástí pozemku pod ní, byl nájemní vztah ukončen spolu s poskytnutím peněžité náhrady stavebníkovi (ať už za symbolickou částku nebo tržní hodnotu stavby). Kdyby tomu tak nebylo, jednalo by se o bezdůvodné obohacení pronajímatele.

⁸⁹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 24.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.05.2012 sp. zn. 22 Cdo 2222/2011.

3.3 VÝJIMKY ZE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY

3.3.1 PRÁVO STAVBY

Právo stavby je jedním z institutů umožňující mít stavbu na cizím pozemku. Již v dobách starého Říma byla stavba včetně dalších movitých věcí součástí pozemku. Za pravidelnou úplatu bylo osobě umožněno postavit a užívat dům na cizím pozemku. Toto děditelné věcné právo se nazývalo *superficies*.⁹¹ Na území České republiky právo stavby existovalo do roku 1951, kdy bylo přijetím OZ 1950 z právního řádu odstraněno, resp. platilo v určité modifikované podobě. Právo stavby bylo v českém právním řádu obnoveno přijetím nové úpravy v důsledku rekonstrukce v roce 2014, nejde tedy o zcela nový institut. Občanský zákoník obsahuje komplexní úpravu práva stavby a označuje je jako zatížení pozemku „*věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.*“⁹² Vlastník pozemku je tedy osoba odlišná od osoby mající právo stavby, které zatěžuje pozemek jako věcné právo k věci cizí a podléhá zápisu do katastru nemovitostí. Zákon označuje právo stavby za nemovitou věc. V souladu s § 489 OZ totiž právo stavby naplňuje pojetí věci v právním smyslu, a může tak být předmětem věcných práv. Právem stavby se prolamuje zásada *superficies solo cedit*. Jde tedy o jednu z jejich výjimek a stavba se nestává součástí pozemku a odděluje se tak jejich právní režim. Na samotnou stavbu se nahlíží jako na součást práva stavby (nikoliv jako na věc samostatnou) a stavba tak podléhá zákonné úpravě o nemovitých věcech.⁹³

Co je ale skutečným obsahem práva stavby? Je to právo stavět, obsahem není stavba samotná. Zákon absentuje jedno podstatné vystižení práva stavby, které však obsahuje důvodová zpráva k OZ. Oprávnění osoby, kterou zákon označuje jako stavebník, se vztahuje na stavbu celou, a nikoliv jen k jejím jednotlivým částem nebo podlažím budovy. Obsahem je rovněž oprávnění osoby stavbu na pozemku nově vybudovat, anebo převzít již zřízenou stavbu např. za účelem její rekonstrukce,

⁹¹ PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy. 2012, roč. 20, č. 10, s. 370- 372.

⁹² Ustanovení § 1240 OZ.

⁹³ TELEEC, Ivo. ELIÁŠ, Karel. ZUKLÍNOVÁ, M.: *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. [Prinzipien und Ausgangspunkte des neuen Kodex für das Privatrecht]. Praha: Linde Praha 2001. s. 193.

modernizace nebo jiného využívání.⁹⁴ Jinými slovy lze právo stavby zřídit jak ke stavbě budoucí, tak ke stavbě již existující. Právo stavby lze založit na základě smlouvy (nejčastější způsob), vydržení (po nepřerušované držbě trvající 10 let), rozhodnutí orgánu veřejné moci (soudu). Jiný právní titul vznik nezakládá. Právní účinky však vznikají až zápisem do katastru nemovitostí. Právo stavby je institutem dočasným a zákon stanoví, že smluvně je lze zřídit nejdéle na dobu 99 let. Dobu trvání lze prodloužit, se souhlasem případných zástavních věřitelů, kteří mají k pozemku zápisy zatížení v pořadí za právem stavby. Po uplynutí sjednané doby se stavba stane součástí pozemku. Právo stavby nabyté vydržením trvá 40 let. Minimální doba trvání není zákonem stanovena.⁹⁵

Jaká práva a omezení z tohoto institutu vyplývají? Vlastník pozemku je především podstatně omezen na svém vlastnickém právu a nesmí zasahovat do práv stavebníka. Stavebník má zase ke stavbě odpovídající právo stavby stejná práva jako vlastník. Může s ní nakládat dle svého uvážení, zákon jej omezuje pouze na povinnost udržovat stavbu v řádném stavu. Oba subjekty mají *ex lege* vzájemné předkupní právo, tedy vlastník pozemku může požadovat, aby mu právo stavby bylo při zcizení nejprve nabídnuto ke koupi jemu a stavebník má to samé oprávnění k pozemku.⁹⁶

Právo stavby je nepochybně vhodným doplňkem umožňující využití pozemku, ke kterému jeho vlastník dlouhodobě aktivně nevyužívá svá vlastnická práva. Jako výhodu pro vlastníka pozemku můžeme uvést např. pravidelný příjem (stavební plat) od stavebníka, zhodnocení pozemku a po uplynutí doby práva stavby mu na pozemku zřízená stavba připadne. To však pouze za náhradu, která činí polovinu hodnoty předmětné stavby. Výhodu pro stavebníka je také příležitost levnějšího způsobu výstavby.⁹⁷

⁹⁴ LIT38253CZ - *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník* (konsolidované znění) | ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. [online]. Copyright © 2021 Wolters Kluwer. Všechna práva vyhrazena. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/38253/1/2?vtextu=surfaces%20solo%20cedit#lema0>

⁹⁵ BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013-. Právo (ANAG). s. 176.

⁹⁶ Našel znovuzavedený institut práva stavby využití v praxi nebo bude jako řada jiných ležet ladem? | Právní prostor. *Právní prostor | Informační web nejen pro právníky* [online]. Copyright © 1999 [cit. 21.02.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nasel-znovuzavedeny-institut-prava-stavby-vyuziti-v-praxi-nebo-bude-jako-rada-jinych-lezet-ladem>

⁹⁷ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 1.

Z průzkumů vyplývá, že nejčastěji využívaným účelem práva stavby je rodinný dům, garáž, víceúčelová stavba a sklady. Na straně vlastníka pozemku jsou nejčastěji fyzické osoby a na straně stavebníka osoby právnické.⁹⁸ Kromě budování staveb pro soukromé účely se v praxi evropských států právo stavby využívá např. ke zřizování komerčních staveb nebo bytové výstavbě k veřejně prospěšným účelům.

3.3.2 PODZEMNÍ STAVBY SE SAMOSTATNÝM ÚČELOVÝM URČENÍM

Uvedený typ staveb jsem objasnila již v první kapitole v rámci definice nemovitých věcí. Na tomto místě mohu přesto shrnout, že jsou samostatnými a nemovitými věcmi ve smyslu § 498 OZ a proč mají na rozdíl od jiných staveb odlišný právní režim. Vychází se z premisy, že pozemek se stavbou dohromady tvoří určitou hospodářskou jednotu, kterou je třeba využívat společně. Pakliže by toto společné využívání bylo znemožněno rozdělením vlastnictví mezi různé osoby, vlastníkovi pozemku by zůstalo pouze tzv. *nuda proprietas* a mohlo by dojít i ke vzniku sporů mezi vlastníky. Avšak u podzemních staveb se samostatným účelovým určením je rozštěpený právní režim s pozemkem snáze představitelný. Obě nemovité věci lze totiž užívat relativně samostatně. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí.⁹⁹

K uvedené problematice se také několikrát vyjadřoval Nejvyšší soud. Např. k samostatnosti sklepů uvedl: „*V případě, že má jít o součást věci, pak znaky funkční a fyzické spojitosti s věcí hlavní musí být naplněny kumulativně. Sklep může být za určitých okolností (nachází-li se pod cizím pozemkem) samostatným předmětem vlastnického práva.*“ Ve stejném rozhodnutí však také uvedl, že podstatným kritériem k odlišení součástí věci a věci samostatné je její zachovaná funkčnost (př. systém podzemních chodeb v havarijním stavu již není považován za věc v právním smyslu.)¹⁰⁰

⁹⁸ Právo stavby a jeho využitelnost v praxi | *Notářská komora České republiky* [online]. Copyright © 2017 [cit. 21.02.2022]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_601-pravo-stavby-a-jeho-vyuzivanost-v-praxi

⁹⁹ MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2018. Komentátor. s. 269.

¹⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.12.2010 sp. zn. 28 Cdo 537/2010.

3.3.3 DOČASNÉ STAVBY

Dočasné stavby, neboli superedifikáty, predstavujú ďalší časť prolomení zásady *superficies solo cedit*. Zákon výslovně stanovuje, že nepredstavujú súčasť pozemku. Ani po účinnosti občanského zákoníku se nestávajú súčasť pozemku, na ktorom se nachádzajú.¹⁰¹ Pojem není občanským zákoníkem definován. Budu tedy vycházet ze soukromoprávního pojetí stavby jakožto výsledku určité stavební činnosti a dále, jak z názvu vyplývá, že existence dočasné stavby bude časově omezena jen na určitou dobu nebo např. do naplnění určitého účelu.¹⁰² Typicky půjde např. o liniové stavby, provizorní či sezónní stavby (sportovní tribuny, stánky na trzích), ale v některých případech i obytný dům. Aby šlo o stavbu dočasnou, je nutné, aby splňovala několik základních podmínek, a jedná se tedy o:

- a) samostatnou stavbu v občanskoprávním smyslu (proto ji může vlastnit odlišná osoba od vlastníka pozemku, na kterém stojí),
- b) věc nemovitou (jejím fyzickým přemístěním by došlo k porušení její podstaty),
- c) dočasnost spočívající v níže uvedených kritériích (soukromoprávní a veřejnoprávní) a
- d) nepůjde o súčasť pozemku, když vlastníci stavby a pozemku jsou odlišné osoby.

Stavba, která je spojená se zemí pevným základem, má charakter nemovité věci, v důsledku čehož je tato stavba buďto súčasť pozemku, nebo je samostatnou věcí nemovitou. V případě, že súčasť pozemku není, jedná se přesto o věc nemovitou. To samé platí také pro stavbu dočasnou.¹⁰³ Tak například právní režim liniových staveb (§ 509 OZ) jakožto samostatných věcí, se shoduje s režimem staveb dočasných (§ 506 OZ), občanský zákoník je v obou případech prohlašuje za věci samostatné.

¹⁰¹ Rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 25.08.2015 sp. zn. 22C 76/2012 – 259.

¹⁰² 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. 2022-1-31]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁰³ Tamtéž, pozn. 102.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku však prohlašuje inženýrské sítě za nemovité věci, a tudíž argumentem *a simili* platí stejný závěr pro stavby dočasné.¹⁰⁴

Dočasnost stavby spočívá ve veřejnoprávním a soukromoprávním pojetí. Kritérium veřejnoprávní, podle stavebního zákona, není příliš uznávané, a to jednak kvůli rozlišným definicím stavby (rozdíl mezi stavbou ze soukromoprávního a veřejnoprávního hlediska jsme si již vysvětlili v první kapitole této práce) a jednak kvůli tomu, že stavební úřad má v rámci veřejnoprávního pojetí rozhodovat o omezení doby trvání stavby dočasné. Nevylučuje se však absolutně a výjimečně může posloužit jako *ultima ratio*. Může se tak stát třeba v případě, že nepůjde vůbec určit, o jakou stavbu se jedná.¹⁰⁵

Hledisko soukromoprávní se dále člení na subjektivní a objektivní. V rámci subjektivního pojetí je klíčový úmysl stavebníka k době trvání stavby. Stavba je dočasná v případě, že je oprávněně zřízena na pozemku osobou odlišnou od vlastníka pozemku. Stavebník má totiž právo tento pozemek užívat na dobu omezenou. Samo o sobě toto kritérium není dostačující, neboť postrádá vymezení vůči třetím osobám. Soukromoprávní kritérium objektivní je ovšem hodnoceno jako přednostní. Rozhodující je faktický účel a technické provedení stavby (její konstrukce), tedy to, jak se stavba projevuje vůči třetím osobám.¹⁰⁶ Platná právní úprava neobsahuje ustanovení, které by některé z uvedených hledisek upřednostňovalo. Z hlediska právní jistoty nabyvatele by však byla nejvhodnější aplikace soukromoprávního kritéria objektivního, a to z důvodu, že se nejvýrazněji projevuje navenek. Nicméně by to znamenalo, že pokud např. nájemce zřizuje stavbu na pronajatém pozemku se záměrem, že tato bude výhradně v jeho vlastnictví, charakter této stavby by měl být zjevně dočasný, tedy objektivně.¹⁰⁷

¹⁰⁴ MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III.* § 419 – § 654. Praha: Leges, 2014. s. 273.

¹⁰⁵ TÉGL, P., MELZER, F. *Superedifikáty a nový občanský zákoník.* Právní rozhledy, 2014, č. 4.

¹⁰⁶ Tamtéž, pozn. 104, s. 309.

¹⁰⁷ Měsíčník Rekodifikace & praxe: Otázky – odpovědi | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 07.02.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/aktualne/mesicnik-rekodifikace-praxe-otazky-odpovedi-95965.html>.

Dočasnou stavbu lze také změnit na stavbu trvalou v případě, že vlastník pozemku projeví právním jednáním svou vůli k tomu, aby se stala jeho součástí.

3.3.4 STROJE

Ustanovení § 508 OZ sděluje, že stroje upevněné na pozemku nejsou jeho součástí. Strojem je zařízení od stavby odlišné (např. solární panely, topná tělesa), což je podstatné proto, že stroj nemá stavební podstatu. Upevněním se rozumí jeho fyzické spojení s nemovitou věcí, s kterou však musí být propojen také funkčně (to je třeba posuzovat ad hoc podle skutečné povahy stroje), přičemž jeho odejmutí by znamenalo znehodnocení nemovité věci.¹⁰⁸ Předmětné ustanovení však říká, že stroj není součástí pozemku v případě, že je tento zapsán v katastru nemovitostí s výhradou vlastnictví stroje (prohlášení, že vlastník pozemku není vlastníkem stroje). Potom je stroj samostatnou věcí v právním smyslu a dochází k prolomení zásady *superficies solo cedit*. V praxi to představuje výhodu tehdy, kdy např. nájemce či pachtýř zapustí stroj do nemovitosti takovým způsobem, že by se za běžných okolností stal její součástí. Zápisem výhrady vlastnictví do katastru nemovitostí je pak chráněno vlastnické právo nájemce či pachtýře ke stroji v případě, že nemovitá věc bude v budoucnu zatížena exekucí.¹⁰⁹

3.3.5 LINIOVÉ STAVBY

S pojmem liniové stavby pracuje OZ teprve od novely v roce 2017. Předtím to byly inženýrské sítě. Nejedná se přitom o pouhou terminologickou změnu, nýbrž pojem liniové stavby je nadřazený pojmu inženýrských sítí (typicky vodovody, kanalizace nebo elektrické vedení). OZ je uvádí jako další výjimku ze superficiální zásady následovně: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí*

¹⁰⁸ Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014 - k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf.

¹⁰⁹ Výhrada vlastnictví stroje zapsaná v katastru nemovitostí prolamuje superficiální zásadu | Právní prostor. Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. Copyright © 1999 [cit. 08.02.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vyhrada-vlastnictvi-stroje-zapsana-v-katastru-nemovitosti-prolamuje-superficialni-zasadu>.

pozemku.“¹¹⁰ Je explicitně uvedeno, že prolamují superficiální zásadu, a tedy jsou samostatnou věcí ve smyslu § 498 OZ, konkrétně věcí nemovitou. Typicky náleží osobě odlišné od vlastníka pozemku, v jehož prospěch je zřizována služebnost inženýrské sítě (§ 1267 OZ). Vlastník pozemku je toto povinen strpět.¹¹¹

Ustanovení § 509 v druhé větě zakládá vyvratitelnou právní domněnku, podle které jsou součástí inženýrských sítí také stavby a zařízení, které s nimi provozně souvisejí. To znamená, že u souvisejících staveb k uplatnění superficiální zásady také docházet nebude, neprokáže-li se, že k sobě nepatří.

¹¹⁰ Ustanovení § 509 OZ.

¹¹¹ KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. Sousedská práva. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 18.

4 ROZBOR KLÍČOVÝCH ZMĚN V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY

Jak bylo sděleno, OZ 2012 znovu zavedl do právního řádu zásadu *superficies solo cedit* a na stavby se tak již nepohlíží jako na samostatné nemovité věci. Cílem je jednota hospodářských celků. Od účinnosti „nového“ občanského zákoníku uběhlo osm let, a přesto i dnes vedle sebe existují samostatné stavby i stavby jako součásti pozemků. Už v době příprav občanského zákoníku se předpokládalo, že doba, po kterou bude tento stav trvat, bude velmi dlouhá. Zákodárce se tedy na tyto situace zaměřil v přechodných ustanoveních.

Účelem této kapitoly je poskytnout o nich obecný pohled a také poukázat na některé problémy, které po účinnosti občanského zákoníku nastávají. Z hlediska zásady *superficies solo cedit* jsou významná přechodná ustanovení § 3054 až 3060 OZ, která sdělují, za jakých okolností lze zásadu uplatnit.

4.1 STAVBA JAKO SOUČÁST POZEMKU

Dnem nabytí účinnosti OZ 2012 se samostatné stavby staly součástí pozemků pod nimi, měla-li k nim vlastnické právo táž osoba. Do doby, než dojde ke sjednocení vlastnického režimu stavby a pozemku, podrží si stavba postavení samostatné věci.¹¹² Ve spojení s ustanovením § 1116 OZ dovodíme, že totéž bude platit i v případě spoluvlastnictví. Zde však ohledně možnosti sjednocení vlastnictví platí pravidlo, že je možné pouze tehdy, kdy je pozemek i stavba ve vlastnictví týchž osob, a zároveň na nich mají stejný spoluvlastnický podíl. Proto např. nedojde ke splnutí v případě, že pozemek mají manželé v podílovém spoluvlastnictví a dům na něm mají ve svém společném jmění manželů.¹¹³ Oddělené vlastnictví je respektováno i v případě vypořádání stavby vzniklé

¹¹² Ustanovení § 3054 a 3055 OZ.

¹¹³ BAJURA, J., ČÁP, Z., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., ELIÁŠ, J., ELISCHER, D., FIALA, J., FIALA, V., FRINTA, O., HAAS, K., HAJN, P., HOLČAPEK, T. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI, (§ 2521-3081). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-23]. ASPI_ID KO89_f2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

na cizím pozemku ještě za účinnosti OZ 1964, když práva a povinnosti z toho plynoucí se posuzují podle dosavadních předpisů.¹¹⁴ Výše uvedené se pochopitelně nevztahuje na stavby, které OZ označuje za samostatné nemovité věci, nebo ze zákona nejsou součástí pozemku (např. liniové stavby).

V případě zcizení ve smyslu § 3058 odst. 2 OZ (převod vlastnického práva) může dojít k situaci, že na převáděném pozemku bude stavba nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí (např. drobné stavby se zastavěnou plochou do 16 m² a výškou do 4,5 m¹¹⁵) nebo skutečný stav neodpovídá jejímu zápisu. Má-li dojít k převodu pozemku i této stavby, která je v právním smyslu věcí samostatnou, je nutné ji do smlouvy o převodu uvést výslovně, neboť automaticky nesleduje osud pozemku, na kterém stojí. Nebude-li toto splněno, stává se stavba součástí pozemku za předpokladu, že nabyvatel vzhledem ke všem okolnostem případu jednal v dobré víře, že stavba je součástí pozemku. Bude však třeba vypořádat se s původním vlastníkem stavby, který má vůči převodci nárok na náhradu ve výši ceny stavby. Náhradu je tedy povinen poskytnout jen vlastník pozemku (zcizitel). Z uvedeného vyplývá, že ustanovení § 3058 odst. 2 OZ je pro vlastníka stavby zásadně nevýhodné, neboť sám neprojevil vůli k převodu svého vlastnického práva a zákon neposkytuje ani zajištění jeho pohledávky na výše uvedenou náhradu.¹¹⁶ Pokud by byla stavba zatížena zástavním právem, nebrání to jejímu následnému splnutí s pozemkem, neboť ustanovení § 3058 odst. 2 je speciální k § 3060. Rovněž zatížení stavby věcným břemenem neumožňuje sloučení stavby s pozemkem jen výjimečně, viz další podkapitulu. Výše uvedený výklad slouží k zachování dobré víry třetí osoby, která se domnívá, že s pozemkem nabývá i stavbu. Respektuje se také již existující služebnost a zájem třetí osoby na její využití.¹¹⁷

¹¹⁴ Ustanovení § 3028 odst. 2 a 3 OZ.

¹¹⁵ Ustanovení § 2 písm. m) katastrálního zákona.

¹¹⁶ Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 24.02.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>.

¹¹⁷ BAJURA, J., ČÁP, Z., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., ELIÁŠ, J., ELISCHER, D., FIALA, J., FIALA, V., FRINTA, O., HAAS, K., HAJN, P., HOLČAPEK,

4.2 PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Co vlastně vedlo zákonodárce k zakotvení vzájemného předkupního práva? Aby byla zásada *superficies solo cedit* v praxi co nejdříve prosazena, je třeba zavést určité pomocné instituty v přechodných ustanoveních. Cílem tedy byla a stále je snaha sjednotit režim vlastnictví k pozemku a stavbě, aby se snížilo riziko potenciálních sporů.

Předkupní právo spočívá v tom, že v případě převodu vlastnického práva musí být pozemek primárně nabídnut vlastníkovi stavby a stavba zase vlastníkovi pozemku pod ní, a to za stejných podmínek jako jiným případným kupcům a tato nabídka musí být učiněna písemně. Zároveň je třeba přiměřeně aplikovat obecná ustanovení o smluvním předkupním právu (§ 2140 až 2149 OZ). K tomu, aby vznikla povinnost nabídnout věc předkupníkovi, je zásadní účinnost kupní smlouvy, kterou převodce uzavřel s koupěchtivým. Účinnosti smlouva nabývá zpravidla jejím uzavřením. Nicméně je třeba uznat, že ustanovení § 2143 má dispozitivní povahu, a proto bývá v praxi věc nabízena předkupníkovi o něco dříve, zejména v okamžiku, kdy převodci dojde závazná oferta od koupěchtivého. Předkupní právo podléhá zápisu do katastru nemovitostí a na nemovitosti vázne bez ohledu na změnu vlastníka, tzn., jestliže vlastník stavby nevyužije svého předkupního práva k pozemku, zůstává i přesto zachováno. Tím se projevuje jeho kogentnost a věcně právní charakter. Týká se však výhradně převodů, nikoli přechodů, nedopadá na dědění, ani na přeměny právnických osob.¹¹⁸ Z ustanovení § 3056 dále vyplývá, že předkupnímu právu podléhají také podzemní stavby, pokud jsou příslušenstvím stavby nadzemní. Z toho dovozujeme, že na podzemní stavby se samostatným účelovým určením a jiné stavby, které příslušenstvím nejsou, se předkupní právo nevztahuje.

T. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI, (§ 2521-3081). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-23]. ASPI_ID KO89_f2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹¹⁸ ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013. s. 17.

Také při využívání institutu předkupního práva platí určité meze. Tvrdost zákona ošetřil v první řadě § 3056 odst. 2 OZ, který stanovil, že pokud je možné část pozemku se stavbou oddělit tak, že to podstatně nezasáhne do jejich užívání, tak vlastník stavby bude mít předkupní právo pouze k té části pozemku, která je nezbytná pro výkon jeho vlastnického práva se stavbou. Pozemek tedy nemusí být předmětem předkupního práva v celém svém rozsahu, má-li kolem stavby značnou rozlohu. V případě, že dojde ke sjednocení vlastnického režimu k pozemku a stavbě, vlastník je bude nadále vlastnit jako jedinou věc.

Výjimku z výše uvedeného představuje ustanovení § 3060 OZ pro případ, kdy je stavba či pozemek zatížen nějakým věcným právem, v jehož důsledku je vyloučeno spojení stavby s pozemkem. V praxi často půjde o zástavu nebo právo stavby. Pokud takové věcné právo zatěžuje pouze stavbu nebo pouze pozemek pod ní, stavba se součástí pozemku nestane.¹¹⁹ Platí tedy, že pokud bylo ke dni 31. 12. 2013 např. na stavbě zřízeno věcné břemeno, které ale současně nezatěžovalo pozemek, nestane se tato stavba součástí pozemku, pakliže to vylučuje povaha tohoto věcného práva. Dále v rámci tohoto ustanovení je vyloučeno splynutí stavby s pozemkem v případě, že povaha věcného práva zřízeného na jednom z nich to nepřipouští. Je-li např. zřízeno věcné břemeno doživotního užívání části domu, uplatní se superficiální zásada pouze za předpokladu, že toto věcné právo zůstane beze změny. Ke sloučení tedy nedojde, pokud by na obou nemovitostech vázla odlišná věcná práva, jejichž povaha nepřipouští jejich spojení.¹²⁰

Nejvyšší soud v sérii několika rozhodnutí objasnil aplikaci a další omezení předkupního práva. Např. judikoval, že předkupní právo podle § 3056 OZ „*není vyloučeno jen samotnou skutečností, že pozemek nebo stavba je převáděna na osoby*

¹¹⁹ BAJURA, J., ČÁP, Z., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., ELIÁŠ, J., ELISCHER, D., FIALA, J., FIALA, V., FRINTA, O., HAAS, K., HAJN, P., HOLČAPEK, T. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI, (§ 2521-3081)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-23]. ASPI_ID KO89_f2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹²⁰ LIT38253CZ - *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník* (konsolidované znění) | ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. [online]. Copyright © 2021 Wolters Kluwer. Všechna práva vyhrazena. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/38253/1/2?vtextu=superficies%20solo%20cedit#lema0>.

*převodci blízké.*¹²¹ V jiném rozhodnutí vyloučil použití předkupního práva vlastníka stavby v případě, na sousedním pozemku se nachází menší část této stavby: „*Jestliže trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje nikoliv jen malou částí na nikoliv malou část cizího pozemku, nelze použít ustanovení o přestavku. Předkupní právo vlastníka stavby vůči vlastníkovi pozemku, (...) se týká jen toho pozemku, na kterém leží převážná část stavby.*“¹²²

Jak vypadá předkupní právo podle § 3056 OZ v praxi, si můžeme znázornit na příkladu. Osoba A vlastní pozemek, na němž se nachází stavba ve vlastnictví osoby B. Ta chce stavbu převést na osobu C, nejprve však musí stavbu nabídnout osobě A. Projevili-li osoba A zájem o koupi, musí na ni být stavba převedena. Pokud se tak nestane, bude mít osoba A právo se na osobě C domáhat převodu stavby na ni, a to za stejných podmínek (za stejnou kupní cenu atp.). Neprojevili-li osoba A zájem o koupi, zajistí se o tom písemný důkaz, aby bylo předejito budoucím sporům. V případě, že by předmětný pozemek vlastnilo více osob (v podílovém spoluvlastnictví), může projevit zájem o koupi stavby třeba i jedna z nich. Tak by ovšem nebylo dosaženo záměru § 3056 (tj. sjednocení vlastnického režimu) a stavba se nemůže stát součástí pozemku. Ke sjednocení vlastnictví by došlo jen v případě, že by spoluvlastníci pozemku odkoupili stavbu ve stejných podílech, v jakých vlastní pozemek pod ní. Nejvyšší soud však v rámci svého rozhodnutí vyslovil, že § 3056 OZ lze aplikovat v případě, že pozemek a stavba jsou ve výlučném vlastnictví, ale i v případě, že předkupní právo chtějí uplatnit spoluvlastníci. Konstatoval, že smyslem ustanovení je „*docílit stejného vlastnického režimu pozemku a stavby. Skutečnost, že se kupř. spoluvlastník pozemku stane vlastníkem stavby, přispívá k naplnění tohoto cíle.*“¹²³ Aniž by tedy došlo k úplnému sjednocení vlastnického režimu, užití § 3056 OZ připadá v úvahu pro případ, že např. o stavbu projeví zájem jediný spoluvlastník pozemku a odkoupí ji do svého výlučného vlastnictví. Nejvyšší soud výše

¹²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.10.2020 sp. zn. 22 Cdo 1503/2020.

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.11.2020 sp. zn. 22 Cdo 1995/2020.

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2020 sp. zn. 22 Cdo 1952/2019.

uvedený závěr vyslovil z důvodu absence právní úpravy ohledně nabývání např. stavby spoluvlastníky v jiném podílu, než mají na pozemku.

4.3 STAVBA NA NĚKOLIKA POZEMCÍCH

S výše uvedenými přechodnými ustanoveními úzce souvisí § 3059 OZ. Nacházeli se stavba na více pozemcích, předkupní právo (§ 3056 OZ) se uplatní jen ve vztahu k pozemku, na kterém je zřízena její větší část. Případné splnutí vlastnictví pozemku se stavbou má ten následek, že celá (nerozdělená) stavba bude připojena k této větší části pozemku, nikoliv jen její část. Zatíží-li vlastník pozemku stavbu věcným právem (§ 3057 OZ) nebo zcizí-li vlastnické právo k pozemku zahrnující i část nějaké stavby (§ 3058 odst. 2 OZ), budou se předmětná ustanovení aplikovat pouze ve vztahu ke stavbě a pozemku, na kterém je zřízena převážná část stavby.¹²⁴ Ve vztahu k pozemku či k pozemkům, na které stavba přesahuje z menší části, se aplikují ustanovení o přestavku (§ 1087 OZ). Zásadní je jednání zřizovatele stavby v dobré víře, díky čemuž se část pozemku, na který zasahuje přestavek, stane vlastnictvím zřizovatele. S vlastníkem pozemku se vyrovná zaplacením obvyklé ceny části pozemku. V opačném případě, kdy zřizovatel v dobré víře nebyl, vlastník pozemku může dát návrh soudu, aby rozhodl o odstranění přestavku, a to na náklady zřizovatele. Priměřeně v návaznosti na § 3054 a 3055 odst. 1 OZ se stavba stala součástí pozemku, na kterém převážně stojí, pokud byla vlastníkem stavby i pozemku tatáž osoba.

Smyslem uvedených přechodných ustanovení je prosazení zásady *superficies solo cedit* v nejbližší právně vhodné příležitosti. Prakticky to ovšem může trvat několik desetiletí, možná dokonce staletí. Předpokládá se tedy, že v případě dlouhodobého nevyužívání předkupního práva, neochoty vlastníků prodat pozemek či stavbu nebo i z dědických důvodů, dle očekávání zákonodárce ke chtěnému sjednocení vlastnických práv nedojde.

¹²⁴ BAJURA, J., ČÁP, Z., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., ELIÁŠ, J., ELISCHER, D., FIALA, J., FIALA, V., FRINTA, O., HAAS, K., HAJN, P., HOLČAPEK, T. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI, (§ 2521-3081). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-23]. ASPI_ID KO89_f2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

5 INTERPRETACE A APLIKACE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY V SOUČASNOSTI

Záměrem autorů OZ byla diskontinuita od právní úpravy předchozích občanských zákoníků, která se neprojevuje pouze v opětovném uplatnění superficiální zásady, ale též v novém vymezení věci v právním smyslu. Zákonodárce směřoval k „právnímu návratu“ mezi vyspělé evropské demokratické státy s respektem k římskoprávní kultuře jako základu jejich právního systému. OZ byl vytvořen jako univerzální kodex soukromého práva a nahradil 60 let trvající koncept občanského zákoníku zaměřující se pouze na úpravy majetkových poměrů. Ve středu zájmu stojí jednotlivec s principem autonomie vůle, odpovědnosti za vlastní činy a úcty k lidské svobodě.¹²⁵ Porušení kontinuity je hodnoceno kladně také z důvodu přeměny politického zřízení z komunistického na pluralitní demokracii v roce 1989. Přestože byly v důsledku revolučních okolností ty nejzávažnější otázky vyřešeny mnoha novelizacemi či judikaturou Nejvyššího soudu, bylo rovněž namístě očekávat rozsáhlejší rekodifikaci.

V této kapitole si shrneme hlavní přínosy a důsledky uplatnění superficiální zásady v soukromoprávní rovině.

5.1 PŘÍNOSY A DŮSLEDKY APLIKACE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY

Návrat zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu přinesl změnu chápání součásti věci i stavby jako věci v právním smyslu. Stavba je od 1. 1. 2014 součástí pozemku a nelze s ní jako s věcí v právním smyslu samostatně nakládat. V katastru nemovitostí došlo k automatickému sloučení do jedné nemovité věci. Do účinnosti nového OZ mohla být vlastníkem pozemku jiná osoba než vlastník nemovitosti, která se na něm nachází. Zrušení tohoto stavu bylo vedeno snahou o zjednodušení právního styku a předcházení sporů mezi vlastníky staveb a pozemků. Odpadnutí nutnosti převádět stavbu a pozemek samostatně bylo tedy očekávanou výhodou. Za další přednost lze

¹²⁵ LIT38253CZ - *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník* (konsolidované znění) | ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. [online]. Copyright © 2021 Wolters Kluwer. Všechna práva vyhrazena. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/38253/1/2?vtextu=superficies%20solo%20cedit#lema0>.

považovat také unifikaci právního uspořádání vztahů pozemků a staveb s většinou států Evropské unie. Uplatňování zásady *superficies solo non cedit* se tedy ukázalo jako neúčinné vzhledem k existenci mnohých sporů mezi vlastníky staveb a pozemků a také vzhledem k hospodářskému znehodnocení pozemků, které nebyly schopné plnit svou samostatnou funkci.¹²⁶

Přechodná ustanovení OZ mají za cíl uvést superficiální zásadu do reality s ohledem na stav podle předchozího občanského zákoníku a usnadnit její aplikaci v reálném životě v co nejkratším čase. Stanovily, že dnem účinnosti OZ se stavby stávají součástí pozemku, na němž se nacházejí, ovšem za předpokladu, že patří stejnému vlastníkovi. V případě, že by tomu tak nebylo, jednalo by se o nucený přechod vlastnického práva (vyvlastnění), dokonce bez náhrady a takový postup by byl pochopitelně protiústavní (v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod). Očekává se, že oddělený režim vlastnictví bude na našem území ještě velmi dlouho vyskytovat, možná ani nikdy úplně nezmizí. OZ tedy vrátil superficiální princip do právních vztahů zcela nenásilnou formou a sjednocování vlastnictví staveb a pozemků probíhá pozvolna – výhradně z vůle vlastníků. Zákon přesto připouští několik možností, jak využít cizí pozemek ke stavebním účelům.

Navrácení superficiální zásady mělo bezesporu vliv na vývoj trhu s nemovitými věcmi, na katastr nemovitostí i na správní řízení před katastrálním úřadem. Podstatným přínosem bylo jistě zavedení presumpce správnosti zápisů vedených v katastru nemovitostí: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem (...)*“¹²⁷ Zavedením presumpce správnosti došlo k posílení právní jistoty nabyvatele, na kterého v případě koupě pozemku přechází i vlastnické právo jeho součástí. Obecně vzato občané tak mohou mít větší důvěru v zápisy ve veřejném seznamu.

¹²⁶ JAKUŠOVÁ, Viera. (2020). *Zásada superficies solo non cedit z pohľadu neoprávnených a oprávnených stavieb na území Slovenskej republiky/Principle of superficies solo non cedit from the point of view of unauthorized and authorized buildings in Slovak Republic.* s. 171.

¹²⁷ Ustanovení § 980 odst. 2 OZ.

Také je třeba vyzdvihnout větší míru ochrany vlastnického práva vlastníka pozemku, které je nyní jistější a předvídatelnější. Jako možné negativum lze vnímat neurčitou, ale zřejmě velmi dlouhou dobu, než dojde k narovnání vlastnických vztahů podle vize OZ. Institut vzájemného předkupního práva se zdá být teoreticky účinným prostředkem k urychlení sjednocení vlastnických práv, ale v praxi k jeho častému využívání nedochází.

Z osobní empirie mohu říci, že se často stává, že osoba veřejně nabízí svůj pozemek k prodeji, aniž by věděla o své zákonné povinnosti podle ustanovení § 3056 OZ. Ve chvíli, kdy je na to upozorněna, informuje teprve vlastníka stavby o svém záměru písemnou formou, nabídne tak pozemek jemu a obchod se na nějakou dobu pozastaví. V případě, že zájem o pozemek neprojeví, z důvodu právní jistoty smluvních stran je vhodné o tom opatřit nejlépe písemný důkaz a smlouvu o převodu doplnit alespoň o jednoduché prohlášení, že vztahy ohledně předkupního práva byly vypořádány již před jejím podpisem. Uvedený postup může odradit případného zájemce o koupi. Tak například osoba A nabízí k prodeji svůj rodinný dům, o který projeví zájem osoba B. Dům však svojí na pozemku ve vlastnictví osoby C, kterému nebyl osobou A nabídnut ke koupi přednostně. Namísto toho již uzavřel s osobou B smlouvu o rezervaci nemovitosti a rezervační poplatek byl odeslán do úschovy. Až při tvorbě kupní smlouvy je specialistou upozorněn na jeho zákonnou povinnost. V některých realitních kancelářích je totiž běžnou praxí, že vzory rezervačních smluv poskytují klientům realitní specialisté, kteří právní vady nekontrolují a případná nedopatření napravuje až jejich právní oddělení při tvorbě další smluvní dokumentace. V případě uplatnění předkupního práva vlastníkem pozemku by situaci nejjednodušeji vyřešilo odstoupení od rezervační smlouvy a narovnání z uhrazené zálohy, ale vždy záleží na konkrétním obsahu ujednání dané smlouvy.

Jestliže si mezi sebou osoby uzavřou kupní smlouvu bez doporučené konzultace s odborníkem nebo se samy rozhodnou předkupní právo ignorovat a pozemek bude převeden na osobu B (koupěčtivého), má vůči ní osoba C (předkupník) tzv. právo retraktu.¹²⁸ Uplatní se tedy obecná ustanovení OZ o předkupním právu a předkupník se

¹²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.07.2021 sp. zn. 22 Cdo 805/2021.

může v promlčecí lhůtě tří let domáhat neplatnosti smlouvy o převodu nebo náhrady škody.¹²⁹

Další přínos aplikace superficiální zásady spatřuji v problematice zástavních práv, která zajišťují povinnost splnit závazek z daného právního vztahu (splatit úvěr poskytnutý bankou). Zástavní právo trvá, dokud existuje pohledávka.¹³⁰ Banka poskytne vlastníkově pozemku úvěr na výstavbu a zjednodušení spočívá v tom, že postačí zastavení pozemku, neboť stavba bude přirůstat k pozemku a zvyšovat jeho hodnotu. Jak bylo zmíněno, ke spojení stavby s pozemkem se nevyžaduje její dokončení, ale stačí její vybudování do stadia, ve kterém ji lze individualizovat, tj. jednoznačně určit nadzemní podlaží.¹³¹

Nahlédneme-li do období před účinností OZ, kdy superficiální zásada nebyla respektována, byla dle mého v praxi problematika zástavních práv pro jednotlivce komplikovanější. Zástavní právo bylo zřízeno k pozemku, na kterém byla realizována stavba. Ta se však jeho součástí nestala, proto se naopak hodnota pozemku snížila. Jedna osoba de facto vlastnila dvě samostatné věci – pozemek a stavbu. Vázlo-li zástavní právo na pozemku, tak v případě exekuce mohl zástavní věřitel zpeněžit pouze pozemek. V momentě, kdy došlo k zápisu stavby do katastru nemovitostí, mohlo být zřízeno zástavní právo též na ní, aby došlo k navýšení úvěru od banky. Často bylo nutné takto postupovat právě z důvodu, že během výstavby se staviteli snížila hodnota pozemku a výše úvěru se odvíjela právě od jeho ceny. Na přelomu účinnosti nového OZ pak docházelo k následující situaci. V zástavní smlouvě bylo ujednáno, že zástavní věřitel se v případě exekuce nejprve pokusí zpeněžit pozemek. Zpeněžení stavby bylo ponecháno až jako poslední možnost, aby byl zástavní dlužník chráněn před jejím zcizením. Takové ujednání po účinnosti OZ zabraňovalo sloučení stavby s pozemkem.¹³²

¹²⁹ Ustanovení § 2144 odst. 1 OZ.

¹³⁰ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 439.

¹³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11.1992 sp. zn. 3 Cdo 111/92.

¹³² Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení | Právní prostor. Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. Copyright © 1999 [cit. 27.02.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>.

Do této kapitoly jsem shrnula několik dle mého názoru zásadních dopadů uplatnění zásady *superficies solo cedit* v praxi. Na základě výše uvedeného si dovoluji tvrdit, že za účinnosti bývalé občanskoprávní úpravy, která superficiální zásadu nerespektovala, vlastníci nemovitostí její absenci pocítovali v mnoha ohledech. Jistě, přechod na novou právní úpravu způsobil mnoho komplikací, ať už v právě probíhající výstavbě na pozemku, ve vyřizování hypotečních úvěrů či v existenci jiných věcných práv. Přesto se domnívám, že ve znovuzavedení superficiální zásady převažují výhody, a to hlavně ve zjednodušení právního styku, posílení právní jistoty vlastníků nemovitostí i právního vědomí občanů.

ZÁVĚR

Jako hlavní cíl této práce jsem si stanovila shrnout zásadní poznatky o superficiální zásadě. První kapitola otevřela práci základními pojmy, o které se opírá současná právní úprava. Vycházela jsem zejména z dikce OZ a navazovala na ni příslušnou judikaturou Nejvyššího soudu, která nám často umožňuje pochopit, jak se daná problematika projevuje v praxi. Následně jsem tyto pojmy využila ke srovnání právního vývoje napříč občanskými zákoníky, které platily na našem území. Historické kořeny zásady *superficies solo cedit* sahají až do starověkého Říma a problematika jejího vývoje by s přehledem vystačila na samostatnou vědeckou práci. Kapitola je tedy zaměřena na pojmy, kterými bylo věcné právo historicky nejvíce modifikováno. Hlavním rozdílem mezi současným OZ a OZ 1964 je ideologický pohled na vlastnictví. Předchozí občanský zákoník, zejména do poslední velké novelizace upřednostňoval kolektivní vlastnictví před vlastnictvím osobním. Z dnešního pohledu je taková právní idea neakceptovatelná. Dvojí vlastnictví, jak existovalo v době socialistického zřízení, již není žádoucí. Tvůrce OZ 1951 a OZ 1964 byl veden tehdejší politickou ideologií, které prospívala zásada *superficies solo non cedit*, ta však po pádu komunismu ztratila smysl. Čím dál více zbytečným se počínaje rokem 1950 stávalo také právo stavby, neboť stavba *ex lege* netvořila součást pozemku, a tak postupně docházelo k redukci tradičních právních institutů. Inspirací současné právní úpravy byl ABGB, což dokazuje jejich opětovné uzákonění, jak uvádím v kapitole čtvrté. Výše popsané považuji za dostatečnou odpověď na otázku účelnosti znovuzavedení superficiální zásady a otázku okolností, které vedly zákonodárce k uvedeným změnám.

V práci se mi nepotvrdily žádné nevýhody aplikace superficiálního principu. Je sice pravda, že diskontinuita občanského práva přinesla vlastníkům nemovitostí do začátku pár komplikací, ale po osmi letech účinnosti OZ se zdá, že hlavní záměr zákonodárce se zdárně naplňuje i přesto, že přechodná ustanovení OZ budou aktivní ještě velmi dlouho. Hlavní myšlenkou bylo sjednotit vlastnický režim tam, kde je to reálně možné. Znovuzavedení superficiální zásady tedy hodnotím kladně.

Tímto uzavírám odpovědi na okruh vytyčených otázek, domnívám se, že práce přinesla ucelený pohled na problematiku superficiální zásady, jak v kontextu právněhistorickém, tak současném.

Za autora konceptu *superficies solo cedit* je považován římský právní teoretik Gaius, jehož nejvýznamnější dílo jsem uvedla v druhé kapitole. Svou myšlenkou přispěl nejen k racionálnímu uspořádání tehdejších pozemkových vztahů, ale i dnešnímu modernímu pojetí vlastnických práv, zejména ve vyspělých demokratických státech. Z rozboru právního stavu v době socialismu je evidentní, že v dnešní době by takové uspořádání vlastnických vztahů neobstálo. Upřednostňování vlastnických zájmů státu před zájmy jednotlivců nemá v moderních právních řádech místo. Po 64 letech jsme se však vrátili zpět k osvědčenému a dlouho uznávanému principu, snad již naposledy.

The principle of „Superficies solo cedit“ and its consequences in private law

RESUMÉ

The topic of this diploma thesis is the private law principle, according to which the land includes everything that arises on it, especially vegetation and buildings. The principle is known by the Latin name „superficies solo cedit,“ or also as a „superficial principle.“ The diploma thesis aims to compare the various legal regulations in context of rights in rem and to evaluate its application in legal relations. It is important to clarify the current terminology, as the individual civil codes have given different terms different meanings. Subsequently, these terms are used to compare legal developments across the civil codes that were valid in our territory. The historical roots of the principle of superficies solo cedit go back to ancient Rome, so the thesis also deals with the analysis of individual fragments from several sources of law that are significant to this day.

Following the second chapter, the aim of this diploma thesis is also an attempt to evaluate the necessity of a superficial principle for society and to defend its place in the legal system. The analysis of related institutes from the current legislation in chapter four will help to do this. The principle of superficies solo cedit became the subject of much debate at the time of the preparation of the current Civil Code, as it represented a diametrically different approach to real estate. In today's society, the diction of the previous legislation is unacceptable. Dual ownership, as it existed at the time of the socialist establishment, is no longer desirable. The creator of Civil Code 1951 and Civil Code 1964 was led by the political ideology of the time, which benefited the principle of superficies solo non cedit, but it lost its meaning after the fall of communism.

The return of the principle of superficies solo cedit to the Czech legal system brought a change in the understanding of a part of a thing and a building as objects in the legal sense. The building has been a part of the land since 1st January 2014 and cannot be disposed of independently as an object in the legal sense. In the real estate cadastre, it was automatically merged into one real estate. Until the effectiveness of the current Civil Code, the owner of the land could be a person other than the owner of the property located

on it. The legislator aimed for a "legal return" among advanced European democracies with respect for Roman law culture as the basis of their legal system.

Klíčová slova: superficies solo cedit, stavba, součást pozemku

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

Seznam použité literatury

1. ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013.
2. AMBRUSOVÁ, Eva a ŠROMOVÁ Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG).
3. BALÍK, S. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010.
4. BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi.
5. BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013-. Právo (ANAG).
6. BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009.
7. DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013.
8. KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017.
9. KINCL, J.; URFUS, V.. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995.
10. KINCL, J. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1981.
11. KNAPP, Viktor, PLANK, Karol. *Učebnice československého občanského práva. Svazek 2*. 1. vyd. Praha: Orbis, 1965.
12. KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005.
13. KOHAJDA M., SEJKORA T. *Pojem nemovitá věc (nejen) v soukromém právu*. Acta Universitatis Carolinae. Iuridica 2014.

14. KUKLÍK, J. Vývoj československého práva 1945-1989. Praha: Linde, 2009.
15. LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře.
16. MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419 – § 654*. Praha: Leges, 2014.
17. MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2018. Komentátor.
18. NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva. 2., aktualizované vydání*. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada).
19. PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011.
20. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, S., *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.*, Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935.
21. SCHELLEOVÁ, Ilona; SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993, Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně.
22. SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva. 2. vyd.* Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004.
23. SKŘEJPEK, M., *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010.
24. SPÁČIL, J. *Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů*. Právní fórum, 2006, č. 7.
25. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, David ELISCHER, Ondřej FRINTA, Petr TÉGL, Tomáš POHL a Petr ŠUSTEK. *Občanské právo hmotné. 5., jubilejní a aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009.
26. TELEČ, Ivo. ELIÁŠ, Karel. ZUKLÍNOVÁ, M.: *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. [Prinzipien und Ausgangspunkte des neuen Kodex für das Privatrecht]. Praha: Linde Praha 2001.
27. VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Jaromír TAUCHEN. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Řada teoretická..

28. VOJÁČEK, L., SCHELLE, K. a KNOLL, V. *České právní dějiny*. 3. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016.

29. ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe.

Seznam použitých internetových zdrojů

1. BAJURA, J., ČÁP, Z., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., ELIÁŠ, J., ELISCHER, D., FIALA, J., FIALA, V., FRINTA, O., HAAS, K., HAJN, P., HOLČAPEK, T. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI, (§ 2521-3081)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-23]. ASPI_ID KO89_f2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.
2. BEDNÁŘ, V., BEZOUŠKA, P., DAVID, O., DÁVID, R., FIALA, J., HANDLAR, J., HOCHMANN, V., HURDÍK, J., KINDL, M., KINDL, T., KOVÁŘ, O., KOZÁK, L., LASÁK, J., LAVICKÝ, P. a kol. *[Zrušeno] Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-17]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.
3. 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. 2022-1-31]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.
4. LIT38253CZ - *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění) | ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s.. ASPI | Wolters Kluwer ČR, a. s. [online]. Copyright © 2021 Wolters Kluwer. Všechna práva vyhrazena. [cit. 19.02.2022]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/38253/1/2?vtextu=superficies%20solo%20cedit#lema0>*
5. KLANG, M. *Malá encyklopedie latiny v právu*. [Systém ASPI]. Linde Praha [cit. 2022-1-31]. ASPI_ID MN16338CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.
6. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním - Advokátní deník. Advokátní deník - Novinky ze světa advokacie [online]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/07/02/komu-patri-prostor-nad-pozemkem-a-pod-nim/>
7. Měsíčník Rekodifikace & praxe: Otázky – odpovědi | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 07.02.2022]. Dostupné z:

<https://www.epravo.cz/top/aktualne/mesicnik-rekodifikace-praxe-otazky-odpovedi-95965.html>

8. Našel znovuzavedený institut práva stavby využití v praxi nebo bude jako řada jiných ležet ladem? | Právní prostor. *Právní prostor | Informační web nejen pro právníky* [online]. Copyright © 1999 [cit. 21.02.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nasel-znovuzavedeny-institut-prava-stavby-vyuziti-v-praxi-nebo-bude-jako-rada-jinych-lezet-ladem>
9. Několik teoretických poznámek k vymezení vlastní | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 16.02.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nekolik-teoretickyh-poznamek-k-vymezeni-vlastnickeho-prava-106616.html>
10. Právo stavby a jeho využívanost v praxi | *Notářská komora České republiky* [online]. Copyright © 2017 [cit. 21.02.2022]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_601-pravo-stavby-a-jeho-vyuzivanost-v-praxi
11. Pronájem bytu nebo pokoje? Podnájem či pronájem? Jaký je mezitím rozdíl - ESTAV.cz. *ESTAV.cz - Architektura. Stavba. Bydlení.* [online]. Copyright © Copyright [cit. 01.02.2022]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/7963.pronajem-bytu-nebo-pokoje-podnajem-ci-pronajem-jaky-je-mezitim-rozdil>
12. Přejídná ustanovení nového občanského zákoníku | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 24.02.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>
13. Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení | Právní prostor. Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. Copyright © 1999 [cit. 27.02.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>
14. Výhrada vlastnictví stroje zapsaná v katastru nemovitostí prolamuje superficiální zásadu | Právní prostor. Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. Copyright © 1999 [cit. 08.02.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vyh rada-vlastnictvi-stroje-zapsana-v-katastru-nemovitosti-prolamuje-superficialni-zasadu>

Seznam použitých právních předpisů

1. Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
2. 2/1993 Sb. Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky.
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský.
5. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
6. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
7. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
8. Zákon č. 183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
9. Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.
10. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
11. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Seznam použité judikatury

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.02.2006 sp. zn. 30 Cdo 3109/2005.
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.05.1998 sp. zn. 2 Cdon 1192/97.
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne ze dne 11.10.2006 sp. zn. 31 Cdo 691/2005.
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn., 22 Cdo 1118/2005.
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.02.2018 sp. zn. 22 Cdo 4605/2017.
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.07.1999 sp. zn. 25 Cdo 770/98.
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1996, sp. zn. 3 Cdon 398/1996.
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.01.1990 sp. zn. 3 Cz 3/90.
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11.1992 sp. zn. 3 Cdo 111/92.
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.01.2015 sp. zn. 22 Cdo 604/2013.

11. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.03.2016 sp. zn. 22 Cdo 892/2016.
12. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.05.2016 sp. zn. 22 Cdo 3765/2015.
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.05.2012 sp. zn. 22 Cdo 2222/2011.
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.12.2010 sp. zn. 28 Cdo 537/2010.
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.08.2015 sp. zn. 22C 76/2012 – 259
16. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.10.2020 sp. zn. 22 Cdo 1503/2020.
17. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.11.2020 sp. zn. 22 Cdo 1995/2020.
18. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2020 sp. zn. 22 Cdo 1952/2019.
19. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.07.2021 sp. zn. 22 Cdo 805/2021.
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.03.2009 sp. zn. 30 Cdo 4420/2007.
21. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23.3.1993 sp. zn. 3 Cdo 42/92.
22. Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 483/01.

Seznam ostatních zdrojů

1. Eliáš K., *Věc jako pojem soukromého práva*, Právní rozhledy 4/2007, 15. Ročník.
2. JAKUŠOVÁ, Viera. (2020). *Zásada superficies solo non cedit z pohľadu neoprávnených a oprávnených stavieb na území Slovenskej republiky/Principle of superficies solo non cedit from the point of view of unauthorized and authorized buildings in Slovak Republic*.
3. PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy. 2012, roč. 20, č. 10.
4. TÉGL, P., MELZER, F. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy, 2014.
5. Informace č. 6717/15/7000-20116-101206, k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2016. Dostupné z: [https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/2015-12-21-Informace-nemovitosti-2016.pdf](https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/2015-12-21-<u>Informace-nemovitosti-2016.pdf</u>).

6. Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014 - k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf.