Právo stavby podle nového občanského zákoníku

JUDr. GABRIEL ACHOUR, Mgr. MARTIN PELIKÁN

Jednou z nejdůležitější změn v rámci nemovitostního práva v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (tzv. nový občanský zákoník, dále jen „o. z.") je zavedení zásady *superficies solo cedit*, podle které všechny stavby nacházející se na pozemku a pevně spojené se zemí patří neoddělitelně k tomuto pozemku. Vlastník pozemku je vždy vlastníkem všech staveb na pozemku.[1]

V důsledku aplikace zásady *superficies solo cedit* nová právní úprava nemovitostního práva účinná od 1. ledna 2014 obsažená v o. z. znovu zavádí[2] jako zvláštní věcné právo historicky známý právní institut tzv. *práva stavby*[3] (který je typický např. pro Německo, Rakousko a Švýcarsko) pro případ, kdy třetí osoba bude chtít zřídit na cizím pozemku stavbu (a zároveň bude chtít zabránit tomu, aby se stavba stala součástí pozemku, na němž je zřízena a který je ve vlastnictví jiné osoby). Právo stavby bylo známo již v římském právu jako tzv. *superficies*. Hlavními motivy pro zřízení práva stavby budou (kromě neochoty prodat pozemek stavebníkovi) zřejmě důvody ekonomické, kdy zpravidla odpadá nezbytnost okamžité investice do koupě pozemku.

1. Obecné vymezení práva stavby

Právo stavby je věcné právo s povahou nemovité věci a stává se samostatným právním titulem pro právo zřídit stavbu na cizím pozemku. Právo stavby je prolomením zásady *superficies solo cedit*. Jde však svojí povahou o prolomení časově omezené. U práva stavby se jedná o právní vztah mezi stavebníkem (jako oprávněným z práva stavby) a vlastníkem pozemku. Přestože o. z. používá pojem *stavebník* pro osobu oprávněnou z práva stavby, je nezbytné upozornit na skutečnost, že tento pojem není identický s pojmem *stavebníka* podle právních předpisů veřejného práva.

Podle § 1240 odst. 1 o. z. platí, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.[4] Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou (existující), či dosud nezřízenou (plánovanou). Zjednodušeně lze konstatovat, že **institut práva stavby opravňuje stavebníka k tomu, aby měl na cizím pozemku umístěnu stavbu. Stavba, kterou stavebník postaví na cizím pozemku na základě práva stavby, se však nestane součástí pozemku, ale nestává se ani samostatnou věcí.** S takovou stavbou nelze samostatně nakládat, není možno ji samostatně např. prodat, darovat, zřídit k ní právo apod. Taková stavba (hmotný substrát) se stává (pouhou) součástí institutu práva stavby. Zánik stavby (hmotného substrátu) nemá vliv na zánik institutu práva stavby. Naopak, právo stavby se podle o. z. stává samostatnou nemovitou věcí, neboť podle ustanovení § 1242 o. z. platí, že *„právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech."* **Právo stavby (nikoli však stavbu zřízenou na základě práva stavby) je např. možné prodat, darovat, přenechat do zástavy. O. z. ukládá vlastníkovi pozemku a stavebníkovi vzájemné předkupní právo.**

Právo stavby lze (jak bylo uvedeno výše) zřídit i ke stávající (již existující a zhotovené) stavbě[5] (půjde např. o rekonstrukci existující stavby a její další užívání). Vždy však musí jít o stavbu celou, neboť právo stavby není možné zřídit pouze k části stavby (například k jednomu podlaží).

Za velmi pozitivní lze považovat skutečnost, že **právní úprava umožňuje zřídit právo stavby i ve stadiu, kdy neexistuje územní rozhodnutí nebo stavební povolení.** Tato skutečnost velmi zjednodušuje transakce. Klade však vyšší nároky na popis stavby. Obsahem práva stavby je vždy právo užívat cizí pozemek za účelem přípravy, výstavby stavby a následného užívání stavby. V nemovitostních transakcích je zcela běžné, že právo stavby se nemusí vztahovat pouze na jeden

1 Podle nové právní úpravy v o. z. postačí, když dojde pouze k převodu pozemku, na kterém se nachází stavba. Z této právní úpravy existují nadále (tj. i po 1. lednu 2014) některé výjimky (např. podzemní stavba se samostatným účelovým určením, inženýrské sítě včetně staveb a zařízení, které s nimi provozně souvisí). Nová právní úprava zároveň respektuje stav, kdy vlastnictví mnoha staveb bylo v důsledku předešlé právní úpravy zcela odlišné od vlastnictví pozemků pod těmito stavbami. Stavba se tak nestane součástí pozemku (a vlastník pozemku není automaticky vlastníkem stavby na něm zřízené) v případě stavby, jejíž vlastník byl ke dni účinnosti o. z. odlišný od vlastníka pozemku, na kterém je stavba postavena. Zásada superficies solo cedit pochází z římského práva a platí téměř v celé Evropě. Na českém území tato zásada platila do roku 1950, kdy byla zrušena. Od té doby v českém právu platí, že vlastník stavby může být odlišný od vlastníka pozemku, který pod ní leží. Právní úprava do 31. 12. 2013 výslovně stanovila, že stavba není součástí pozemku. Docházelo tedy k dvojímu převodu, a to jednak k převodu samotné budovy, jednak k převodu jednotlivých pozemků.

2 V českém právním prostředí toto právo bylo historicky upraveno např. zákonem č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, a zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

3 U práva stavby se lze setkat s mnoha cizojazyčnými překlady, které ne vždy odpovídají českému významu institutu práva stavby. Jde např. o pojmy *rights of superficie; building lease; bail construction* nebo *Erbbaurecht*). Již dnes se lze setkat v mnoha odborných textech s používáním neutrálního překladu institutu práva stavby z češtiny do angličtiny jako *right to build*.

4 Z dikce ustanovení § 1240 odst. 1 o. z. tedy vyplývá, že právo stavby se může vztahovat i na právo zřídit stavbu pod povrchem pozemku.

5 Nemusí jít tedy pouze o nově zřizovanou stavbu.

pozemek. Toto reflektuje i ustanovení § 1240 odst. 2 o. z., podle kterého platí, že právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu (výstavbu hmotného substrátu stavby) zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání (například sousední pozemek tvořící zahradu).

Jak bylo uvedeno výše, stavba se stává součástí práva stavby, ovšem pouze pokud jde o stavbu, která vyhovuje a odpovídá právu stavby (tj. popisu stavby obsaženému ve smlouvě o zřízení práva stavby). **Pokud by reálně byla zřízena jiná stavba než ta, která odpovídá popisu práva stavby, nestala by se zřejmě součástí práva stavby.** Vzniká komplikovaná právní situace, neboť pokud by se taková stavba nestala součástí práva stavby, není jasný její následný právní režim. Taková stavba (nesplňující popis stavby podle smlouvy o zřízení práva stavby) by logicky nemohla být ve vlastnictví stavebníka (neboť ten nemá efektivní právní titul). Pravděpodobně by se stala (nechtěně) součástí pozemku. Přešla by tedy jako součást pozemku do majetkové sféry vlastníka pozemku. O. z. tuto právní situaci výslovně neřeší.

Není zároveň jasné, zda vybudováním takovéto jiné stavby dochází k automatickému zániku práva stavby či nikoliv. K jeho zániku pravděpodobně přímo nedojde, ačkoli důsledky mohou být pro stavebníka obdobné. Existence práva stavby má sice za následek, že se u předmětné stavby nebude jednat o stavbu neoprávněnou, to by však nemělo bez dalšího vyloučit veškerá ustanovení o vypořádání neoprávněné stavby (§ 1083 až 1086 o. z.) v případě, že stavba neodpovídá smlouvě uzavřené mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Taková stavba pak proto připadne vlastníkovi pozemku, který bude povinen nahradit stavebníkovi jím vynaložené náklady podle toho, zda se stavebník nacházel v dobré víře či nikoliv (§ 1084 o. z.). Soud může také na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavebník musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu, přičemž bude přihlížet k dobré víře stavebníka (§ 1085 o. z.).

Možné tak budou v zásadě **dvě varianty – vlastník pozemku si za náhradu (ve výši zejména s ohledem na dobrou víru stavebníka) stavbu ponechá, nebo požádá soud, aby rozhodl o jejím odstranění na náklady stavebníka.** Jestliže si vlastník pozemku stavbu ponechá, může však stavebník nadále trvat na realizaci svého původního práva stavby, vyplývající mu ze smlouvy. Jelikož ale vlastník pozemku bude v prodlení se strpěním výstavby na svém pozemku v důsledku porušení povinnosti stavebníka, neměl by být vlastník pozemku za takovéto prodlení odpovědný.[6] **Stavebník by proto měl být vždy co nejdůslednější při dodržování parametrů stavby podle smluvního ujednání stran, popřípadě trvat pouze na obecném popisu stavby ve smlouvě o zřízení práva stavby.**

2. Stavebník

Osobu, v jejíž prospěch je zřizováno právo stavby, označuje o. z. jako stavebníka, zatímco druhou (zpravidla smluvní) stranu coby vlastníka pozemku.

Stavebník je přitom současně také pojmem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „SZ"), kterým je *„osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby (...)"*[7] Vymezení pojmu ve SZ je však konstruováno pouze pro potřeby tohoto zákona jakožto předpisu veřejného práva, což podle důvodové zprávy k vládnímu návrhu o. z. zásadně nebrání současnému použití stejného pojmenování pro oblast práva soukromého, a to tím spíše, že významy, ve kterých se používají, nejsou protikladné.

Je nicméně třeba vzít vždy v potaz, že **osoba oprávněná z práva stavby a stavebník ve smyslu veřejného stavebního práva jsou osoby rozdílné. Vymezení stavebníka v občanskoprávní úpravě je širší, než tento pojem vymezuje veřejné stavební právo.** Může se jednat například také o osobu provádějící na cizím pozemku záměr nevyžadující povolení podle veřejného stavebního práva nebo o osobu stavebního podnikatele.[8]

Podobný problém byl řešen i co do obecného označení celého institutu práva stavby, kde bylo rovněž zvažováno označení *„stavební právo."* Zde však převážilo přesvědčení, že termín *„stavební právo"* není vyhovující právě z toho důvodu, že je již vyhrazen názvu dílčího právního oboru a poukazující spíše ke SZ než ke zvláštnímu věcnému právu.[9]

3. Vznik práva stavby

Podle § 1243 o. z. platí, že právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Je zcela logické, že hlavním titulem pro vznik práva stavby bude smlouva o zřízení práva stavby (někdy též nazývaná jako smlouva o právu stavby). **Podle ustanovení § 560 o. z. se pro tento typ smlouvy požaduje obligatorně písemná forma. Právo stavby nevznikne automaticky uzavřením samotné smlouvy, ale až zápisem práva stavby do katastru nemovitostí jako veřejného seznamu.** Přestože o. z. výslovně neuvádí **obligatorní náležitosti** smlouvy o zřízení práva stavby, lze je dovodit zcela jednoznačně. Půjde především o **projev vůle vlastníka pozemku zřídit na svém pozemku právo stavby, označení dotčeného pozemku (pozemků), vymezení stavby (budoucí nebo již existující), vymezení doby trvání práva stavby a stanovení výše úplaty (event. stanovení bezplatnosti zřízení práva stavby).**

Všechny tyto náležitosti lze vnímat jako obligatorní. Vedle toho bude smlouva o zřízení práva stavby logicky obsahovat celou řadu dalších fakultativních ustanovení, se kterými ostat-

6 Ustanovení § 1968 o. z.

7 Ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) SZ.

8 Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, 1. vydání, C. H. Beck, Praha 2013, str. 893.

9 Viz Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku (č. 362/0, volební období 2010-2013).

Ilustrační foto

ně počítá výslovně i o. z. Mezi typická fakultativní ustanovení patří např. závazek provést stavbu podle určitých, předem stanovených stavebně-technických a kvalitativních parametrů, závazek provést stavbu do určité, předem stanovené doby, povinnost získat veškerá veřejno-právní povolení, povinnost pojistit stavbu, právo vlastníka pozemku předem schvalovat určitá faktická nebo právní jednání stavebníka. O. z. předvídá možnost úpravy poměrů stavebníka k pozemku. Smluvní ujednání může v souvislosti s právem stavby obsahovat odlišnou úpravu předkupního práva (oproti o. z.), a dále výhrady vztahující se k možnosti stavebníka zatížit právo stavby (nezbytnost získání předchozího souhlasu vlastníka pozemku).

Za velmi důležité je třeba považovat ustanovení § 1246 o. z., podle kterého **právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou;** byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní. Toto ustanovení vychází z principu nezbytné minimální míry právní jistoty a bylo obsaženo i v historické právní úpravě. Například zástavní věřitel by bez tohoto ustanovení byl po celou dobu trvání zajištění v nejistotě, zda rozvazovací podmínka (závislá třeba i jen na vůli zástavního dlužníka) bude naplněna či nikoliv, a tak i v nejistotě v existenci svého zajištění.

Podle § 1241 o. z. platí, že právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém váznе právo příčící se účelu stavby (např. v ochranném pásmu nebo je-li sjednána služebnost zákazu zastavění). Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

4. Doba trvání

Jak bylo uvedeno výše, základním znakem práva stavby je jeho dočasnost. **Podle § 1244 o. z. platí, že právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let.** Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Zároveň je stanoveno, že **nabyl-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let, avšak jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby (nabyté v důsledku vydržení) zřízeno, k návrhu dotčené strany (tj. stavebníka nebo vlastníka pozemku) zkrátit nebo prodloužit. Právo domáhat se takové změny je právem majetkovým a promlčuje se v obecné promlčecí době.**[10] Česká právní úprava tedy omezuje maximální dobu trvání práva stavby, nestanoví však minimální dobu trvání práva stavby. Je nezbytné zdůraznit, že stanovení doby trvání práva stavby je nutné považovat za obligatorní náležitost smlouvy.

Podle § 1245 o. z. platí, že trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Zákonodárce měl zřejmě na mysli, že lze prodloužit trvání práva stavby u smluv, které byly zřízeny na dobu kratší než 99 let. **Z dikce o. z. není jasné, zda je možné při prodlužování původní doby trvání práva stavby překročit dobu 99 let.** Samozřejmě, že nic nebrání stranám (právním nástupcům), aby po uplynutí této maximální lhůty uzavřely novou smlouvu o zřízení práva stavby (v tomto případě k již existující stavbě).

Vymezení doby trvání je podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby. V případě stanovení doby trvání delší, než je stanoveno, by mělo něco takového za následek neplatnost smlouvy, jelikož zákon nestanoví právní domněnku, že v případě sjednání doby delší se má použít maximální možná doba trvání (99 let) práva stavby. Přicházelo by však zřejmě

10 Viz Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku (č. 362/0, volební období 2010-2013).

v úvahu, aby soud obsah smlouvy odpovídajícím způsobem pozměnil ve smyslu ustanovení § 577 o. z.[11] Otázku prodloužení trvání práva stavby s tím, že by jeho celková délka následně přesahovala maximální délku 99 let, není možné jednoznačně zodpovědět. V každém případě lze po uplynutí doby trvání smluvně sjednat právo stavby nově s původním stavebníkem (popřípadě jeho právním nástupcem). K tomu však může dojít jen se svolením těch osob, které jsou na nemovité věci zatížené právem stavby zapsány se svými zatíženími v následujícím pořadí.[12]

O. z. upravuje zvláštní institut zřeknutí se práva stavby. **Podle § 1248 o. z. platí, že zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.** V takovém případě nedochází k zániku práva stavby (toto právo nadále trvá), ale pouze k převodu práva na vlastníka zatíženého pozemku. Právní povaha zřeknutí se práva stavby není zcela jednoznačná. Praktickým dopadem tohoto institutu je možnost vlastníka pozemku nakládat s právem stavby (tj. převést jej na třetí osobu).

Právní úprava nezakazuje dohodu stran o zrušení práva stavby. V takovém případě právo stavby (na rozdíl od zřeknutí se práva stavby) zaniká a nepřevádí se na vlastníka pozemku.

Zákon chrání práva třetích osob v souvislosti s předčasným ukončením práva stavby (před uplynutím sjednané doby). Podle § 1249 o. z. platí, že při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.

Z důvodu právní opatrnosti je nezbytné připomenout, že ustanovení § 1255 o. z. o povinnosti vlastníka pozemku poskytnout náhradu stavebníkovi (viz níže), se nepoužijí pro případ předčasného ukončení práva stavby (smluvním ujednáním o zrušení práva stavby). Strany by měly na tuto situaci pamatovat ve smluvním ujednání.

Zánik práva stavby má velmi závažné důsledky. **Zánikem práva stavby se stavba stává součástí pozemku a přestává být součástí institutu práva stavby.** Zároveň však dochází k zániku zatížení (např. zástavního práva, věcných břemen), která vázla na právu stavby (právo stavby je považováno za nemovitou věc). Při zániku práva stavby však nedochází k zániku práva nájmu (pachtu) stavby. Strany mohou sjednat, že při ukončení musí stavebník stavbu na své náklady odstranit, event. může být sjednáno právo vlastníka pozemku rozhodnout, zda má být stavba odstraněna či nikoliv.

Je tedy třeba rozlišovat samotnou stavbu (coby součást práva stavby) a právo stavby (jakožto právní fikci, která umožňuje stavebníkovi na cizím pozemku vystavět určitou stavbu, a to třeba i opakovaně). Stavba vyhovující právu stavby má pak dvojí právní režim. Jednak je součástí *práva stavby*, jednak ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. **Zánikem stavby proto právo stavby nezaniká (a je tak možné stavbu obnovit), zanikne ovšem zpravidla nájem či pacht.[13] Oproti tomu zánik práva stavby nepovede k automatickému zániku nájmu či pachtu, jelikož tímto způsobem dochází pouze ke změně vlastnického práva ke stavbě.[14]** Tím, že stavba přejde z vlastnictví stavebníka do vlastnictví vlastníka pozemku, nájem nebo pacht tedy nezaniká a změna vlastnictví ani nezakládá důvod pro jejich vypovězení.[15] Jinak by to bylo v případě nájmu či pachtu k celému právu stavby (nikoliv pouze stavby jakožto jeho součásti). Pak by zánikem práva stavby zanikl i jeho nájem či pacht.[16]

Stejně by tomu bylo i u dalších druhů zatížení. Jelikož je právo stavby věcí nemovitou, bude často například předmětem zástavního práva. Zánikem práva stavby pak zanikají spolu s ním i jeho zatížení. Právě z tohoto důvodu musí věřitel, který se zajistí takovouto zástavou, počítat s omezeným trváním zástavy. Tak tomu bude rovněž i u dalších zatížení (např. věcných břemen vztahujících se k právu stavby). Taková věcná zatížení (zástavní právo, služebnost, reálné břemeno) se však na rozdíl od zatížení obligačních (nájem, pacht) nemohou vztahovat pouze ke stavbě, která není samostatnou nemovitou věcí.

Zástavní právo, popřípadě určitá věcná břemena, proto mohou zatěžovat buď pozemek, nebo právo stavby, nikoliv samostatnou stavbu jako takovou. To však nebude mnohdy příliš praktické. **Pokud totiž například určitý veřejnoprávní předpis výslovně stanoví, že daný subjekt má k dotčenému pozemku zřídit věcné břemeno, nebude možné tuto povinnost plnit zřízením nájmu ani práva stavby.** S ohledem na skutečnost, že právo stavby je vždy nutně časově omezené a po jeho zániku dochází ke splynutí vlastnického práva ke stavbě a pozemku, nebylo by zřizování práva stavby vhodné. Z povahy věci je zřizování práva stavby vyloučeno zejména v takových případech, kdy stavebníkovi ve smyslu stavebního práva svědčí k pozemku zákonné věcné břemeno na základě určitého veřejnoprávního předpisu. Tak tomu bude například u přepravní, respektive distribuční soustavy v plynárenství a provozovatele přenosové, respektive distribuční soustavy v elektroenergetice, jde-li o zřizování a provoz vlastní telekomunikační sítě za účelem řízení, měření, zabezpečování a automatizace provozu plynárenské soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů [§ 24 odst. 3 písm. a), § 25 odst. 3 písm. a), § 58 odst. 1 písm. c) a § 58 odst. 1 písm. d) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění].[17]

Musí být tedy rozlišováno, zda je předmětem určitého práva (práva nájemního, pachtovního, zástavního apod.) právo

11 Ustanovení § 577 o. z. stanoví: „*Je-li důvod neplatnosti jen v nezákonném určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu, soud rozsah změní tak, aby odpovídal spravedlivému uspořádání práv a povinností stran; návrhy stran přitom vázán není, ale uváží, zda by strana k právnímu jednání vůbec přistoupila, rozpoznala-li by neplatnost včas.*"

12 Viz Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku (č. 362/0, volební období 2010-2013).

13 Viz ustanovení § 2226 o. z. a § 2341 o. z.

14 Použije se tak ustanovení § 2221 odst. 1 o. z.

15 Viz ustanovení § 2222 o. z.

16 Viz ustanovení § 2226 o. z.

17 Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, 1. vydání, C. H. Beck, Praha 2013, str. 894.

stavby, nebo jen stavba coby jeho součást. U nájmu či pachtu (obligačních práv) je možné zřídit takové právo rovněž jen ke stavbě jako součásti práva stavby.[18] Pak zánikem práva stavby nájem či pacht nezaniká, ale přechází na vlastníka pozemku společně se stavbou. Oproti tomu zatížit věcným břemenem či zástavním právem lze jen určitou celou věc (nikoliv jen její část), a proto věcná práva váznoucí na právu stavby zaniknou vždy společně s právem stavby, zejména pak po uplynutí sjednané doby jeho trvání.

5. Právní vztahy z práva stavby

Obsahem práva stavby je zejména právo stavebníka zřídit stavbu na cizím pozemku, užívat zřízenou stavbu a pozemek. Jak bylo uvedeno výše, jde o dočasné právo. Toto právo bude zpravidla zřízeno jako právo úplatné. Mezi stranami bude mnoho dílčích práv a povinností, jejichž obsah bude zpravidla určen smlouvou. Podle § 1250 o. z. platí, že co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako požívatel, ledaže je ujednáno něco jiného.

Podle § 1251 o. z. platí, že smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby, a dále, není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit. Strany si mohou sjednat povinnost stavebníka odstranit stavbu při ukončení práva stavby. Stavebník má podle o. z. ve vztahu ke stavbě (byť ji nevlastní a vlastnit nemůže) stejná práva, jako kdyby stavbu vlastnil, např. právo přenechat do nájmu.

Právo stavby je právem převoditelným a přechází na dědice. Právo stavby lze zatížit (např. zástavním právem). U převodů práva stavby je nezbytné opětovně zmínit, že nedochází k převodu stavby (budovy) samotné, ale práva stavby. V případě zřízení zástavního práva k převodu práva stavby zaniká zástavní právo uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno právo stavby. To je také jeden z hlavních důvodů, proč zákon vyžaduje, aby byl v katastru nemovitostí jednoznačně určen poslední den doby trvání práva stavby.

O. z. stanoví, že vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě. Není přitom jasné, jaké právní následky způsobuje odepření souhlasu v případech, kdy to není k újmě vlastníka pozemku.

O. z. výslovně umožňuje, aby si vlastník pozemku dále vyhradil právo k vydání souhlasu k zatížení práva stavby. Vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení práva stavby, zapíše se tato výhrada do katastru nemovitostí. V takovém případě lze do katastru nemovitostí zapsat zatížení práva stavby jen se souhlasem vlastníka pozemku.

Podle § 1254 o. z. má stavebník předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu. Jde o tzv. zákonné předkupní právo. Toto předkupní právo logicky vychází ze skutečnosti, že rozdílné vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené (která navíc není samostatnou nemovitou věcí, ale součástí práva stavby) by mělo být dlouhodobě výjimkou.

Úplata za zřízení práva stavby může být sjednána téměř libovolně (právo stavby může být zřízeno i bezúplatně). Úplata může být stanovena jako jednorázová nebo jako úplata v opětujících se dávkách (tzv. stavební plat). **Podle § 1247 o. z. platí, že bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.** To jinými slovy znamená, že v případě prodlení s platbou splátky (dávky) stavebního platu vznikne věřiteli právo domáhat se plnění jak po osobě, která byla vlastníkem práva stavby v době splatnosti (v době, kdy dluh dospěl), tak i po novém vlastníkovi práva stavby.

O. z. výslovně stanoví, že se nepřihlíží k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujedná-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz (tj. zejména inflaci či deflaci). Jinými slovy, jsou zakázána ujednání např. o tom, že výše stavebního platu závisí na budoucí tržní ceně nemovitostí. Takové ustanovení by bylo zdánlivé ve smyslu § 554 o. z. a nemělo by způsobit neplatnost ostatních ustanovení smlouvy.

6. Náhrada při ukončení

Jak již bylo uvedeno výše, je základním znakem práva stavby jeho dočasnost. Podle § 1255 o. z. platí, že **není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu.[19] Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.**

Strany se tedy mohou dohodnout na jiné výši úplaty, která může být vyšší nebo nižší. Strany mohou samozřejmě zcela vyloučit povinnost vlastníka pozemku hradit náhradu při ukončení. Co je či není hodnotou stavby, bude téměř vždy předmětem sporů. Ze zákonné dikce (§ 492 odst. 1 o. z.) lze dovodit, že hodnotou stavby je obvyklá cena. Strany si mohou sjednat zvláštní mechanismus výpočtu výše náhrady při ukončení, ve kterém budou stanoveny konkrétní postupy zjištění výše náhrady při zohlednění např. veškerých stavebních nákladů, opotřebení, výnosů, inflace atp.

Při zániku práva stavby v důsledku uplynutí doby trvání se stavba automaticky stává součástí pozemku. Stavebník se tak může dostat do poměrně velmi nepříjemné právní a ekonomické situace, kdy pozbude právo stavby, avšak nedojde k výplatě náhrady při ukončení. Při ukončení práva stavby strany mnohdy nebudou ani znát výši náhrady. Na všechny tyto okolnosti by měl vlastník pozemku a stavebník ve smluvním ujednání pamatovat.

V souvislosti se zánikem práva stavby je nezbytné zmínit **ustanovení § 1256 o. z., podle kterého zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu.** Jde o zákonný

18 Ustanovení § 2202 odst. 1 o. z. umožňuje pronajmout i jen část nemovité věci. Ustanovení § 2341 o. z. stanoví přiměřené použití úpravy nájmu na pacht.

19 Povinnost vlastníka pozemku poskytnout náhradu při ukončení se vztahuje na zánik práva stavby v důsledku uplynutí sjednané doby, nevztahuje se však na zánik práva stavby v důsledku dohody o zrušení práva stavby.

přechod zástavního práva z práva stavby na náhradu (peněžité plnění, resp. zřejmě pohledávku na plnění náhrady). Je to logický důsledek zániku práva stavby. V daném případě tedy (výjimečně) nezaniká zástavní právo se zánikem předmětu zástavy (zánikem práva stavby), ale transformuje se ze zástavního práva k právu stavby na zástavní právo k náhradě.

7. Související instituty

V období od 1. dubna 1964 do 31. prosince 1991 bylo určitou obdobou práva stavby osobní užívání pozemku, které sloužilo k tomu, aby si osoby („občané") na pozemcích, ke kterým se právo zřídilo, mohly vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo zřídit zahrádku. Toto právo bylo možné zřídit i k pozemkům, na kterých tyto stavby již byly vystavěny nebo zřízeny. Právo osobního užívání nebylo časově omezeno a přecházelo na dědice, nebylo však možné ho smluvně převést. Od 1. ledna 1992 došlo k jeho přeměně v právo vlastnické. Jednalo se tak do značné míry o institut obdobný právu stavby, který byl nadále do jisté míry funkční díky oddělenému vlastnickému právu ke stavbě a pozemku. Zrušením odděleného vlastnictví a zavedením zásady *superficies solo cedit* (povrch ustupuje pozemku) však muselo dojít nutně k vytvoření podobného institutu, jakým bylo právo osobního užívání pozemku, ale v širším pojetí lépe vyhovujícímu potřebám nejen občanského, ale také obchodního života.

Jak bylo již výše uvedeno, právo stavby představuje jednak právo stavbu na pozemku dosud nezastavěném nově vybudovat, jednak již zřízenou stavbu převzít a mít ji ve svém vlastnictví (třebaže pouze v dočasném). **Zřízení stavby na cizím pozemku lze ovšem realizovat i prostřednictvím dalších právních institutů. Z nich lze uvést především některé obligační nástroje, zejména pak výprosu (§ 2189 o. z.), výpůjčku (§ 2193 o. z.), nájem (§ 2201 o. z.) či pacht (§ 2332 o. z.).[20] U nich je však velmi problematická trvalost takového právního vztahu, který může být z nejrůznějších důvodů předčasně ukončen.**

Nejvýrazněji je tento aspekt patrný u výprosy, kde je vlastník zastavěného pozemku oprávněn žádat jeho vyklizení dokonce přímo podle vlastní libosti.[21] U výpůjčky, nájmu či pachtu je toto riziko sice nižší, nelze ho však ani zde zcela vyloučit. Dokonce i u nájmu na dobu určitou může dojít k ukončení nájemního vztahu výpovědí, nehledě na některé další formy ukončení právních vztahů. Byla-li smlouva navíc uzavřena na dobu určitou bez vážného důvodu tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.[22]

Obligační vztahy tak nejsou ke zřízení stavby na cizím pozemku zjevně vhodné, jelikož při vynaložení značných nákladů zřizovatele stavby zpravidla nebudou dostatečnou zárukou trvalosti daného právního vztahu tak, jak fungují věcně právní instituty (zejména pak právo vlastnické). Zřizovateli stavby by následně nezbývalo nic jiného, než se po zániku nájemního či obdobného vztahu domáhat vydání bezdůvodného obohacení po vlastníku pozemku, který je ovšem od samého počátku i vlastníkem stavby jakožto součásti pozemku. Tím by neochránil svou investici dostatečným způsobem.

Právo stavby nebylo pojato jako služebnost, ani jako jiné věcné břemeno (především pak služebnost), ale jako zvláštní věcné právo. To je odůvodněno zejména tím, že služebnost předpokládá buď nějaký vztah jednoho pozemku k druhému, nebo spojení s určitou osobou. Právo stavby by přitom nemělo být vzhledem k jeho převoditelnosti a dědičnosti takto omezováno.[23] Tedy ani věcná břemena nejsou ideální formou, jíž by mohlo dojít k nahrazení institutu práva stavby. Je tomu tak především s ohledem na jejich vázanost na jiný pozemek (pozemek panující), v jehož prospěch by mělo být věcné břemeno zřízeno, nebo na osobu, k jejímuž prospěchu pozemek slouží (tzv. osobní věcná břemena). Přesto nelze zcela vyloučit, že by věcné břemeno mohlo do určité míry plnit funkci práva stavby.

Samostatné vlastnické právo nezávislé na vlastnictví k pozemku je také možné u tzv. staveb dočasných. Součástí pozemku je totiž sice prostor nad povrchem a pod povrchem včetně staveb zřízených na pozemku a jiných zařízení, ale s výjimkou staveb dočasných.[24] Dočasná stavba je přitom podle SZ stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.[25] O. z. přitom dočasnou stavbu žádným způsobem nedefinuje, a proto bude třeba vyjít ze SZ.

Všechny stavby, které nejsou stavbami dočasnými, jsou logicky stavbami trvalými, a to bez ohledu na to, jak by byly případně slovně označeny. Dočasné stavby lze rozdělit na dvě základní kategorie, a to stavby, u nichž je doba jejich trvání omezena jejich účelem, a ty, u kterých stavební úřad předem (tedy před jejich samotnou realizací) stanovil konkrétně přesně určenou lhůtou dobu jejich trvání. Příkladem dočasné stavby prvního typu může být zařízení staveniště, u něhož je doba jeho trvání omezena zásadně dobou realizace stavby hlavní, popřípadě různé výstavní pavilony. Doba trvání zařízení staveniště jako dočasné stavby tak bude vždy končit dokončením hlavní stavby. Tím okamžikem je v případě, že stavba nevyžaduje kolaudační souhlas,[26] okamžik, který stavební úřad jako okamžik dokončení stavby stanoví, a v případě, že stavba kolaudačnímu souhlasu podléhá,[27] pak okamžik, kdy byl kolaudační souhlas stavebním úřadem vydán. U výstavního pavilonu by bylo okamžikem ukončení doby trvání této stavby okamžik ukončení příslušné výstavní akce, pro kterou byl pavilon určen a stavebním úřadem povolen. U staveb, u nichž byla doba trvání dána konkrétní lhůtou, může být tato lhůta stanovena pevným datem nebo

20 Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, 1. vydání, C. H. Beck, Praha 2013, str. 893.

21 Ustanovení § 2190 odst. 1 o. z.

22 Ustanovení § 2000 odst. 1 o. z.

23 Viz Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku (č. 362/0, volební období 2010-2013).

24 Ustanovení § 506 odst. 1 o. z.

25 Ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

26 Ustanovení § 119 a 120 SZ.

27 Ustanovení § 122 SZ.

dobou určenou obecně v časových jednotkách, například letech či měsících.[28]

V obou uvedených případech je nezpochybnitelné, že jde o stavbu dočasnou a kdy končí doba jejího trvání. Charakter dočasné stavby však stavbě nedává pouhé slovní označení bez jednoznačného určení této doby jedním z uvedených způsobů.[29] Případ, kdy by dočasná stavba po uplynutí doby, na níž byla zřízena, nebyla odstraněna, o. z. neřeší. Jedná se v každém případě o jeden ze způsobů přicházejících v úvahu, jak postavit stavbu na cizím pozemku se zachováním vlastnického práva zřizovatele stavby nezávislého na právu vlastníka pozemku. Je k němu však vyžadováno rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o dočasnosti stavby.

8. Závěr

Právo stavby je jedním z možných způsobů jak umístit stavbu na cizím pozemku. Jde o historicky osvědčený právní institut. **Nová právní úprava je v mnoha ohledech velmi obecná, často mezerovitá a neřeší některé situace, které logicky přicházejí v úvahu. Je škoda, že se autoři nové právní úpravy neinspirovali některými moderními trendy v úpravě tohoto institutu. Česká právní úprava bude muset být dotvořena výkladem a soudní praxí.** Přesto svým obsahem česká právní úprava postačuje k efektivnímu používání tohoto historického právního institutu, i když zřejmě nelze v praxi očekávat hojné používání práva stavby.

V rámci smlouvy o zřízení práva stavby je třeba vždy pamatovat na veškeré podstatné náležitosti dané smlouvy, kterých je oproti jiným smluvním typům značné množství. Jedná se o projev vůle vlastníka pozemku zřídit na svém pozemku právo stavby, označení dotčeného pozemku (pozemků), vymezení stavby (budoucí nebo již existující), vymezení doby trvání práva stavby a stanovení výše úplaty (event. stanovení bezplatnosti zřízení práva stavby). Bez některé z těchto náležitostí by byla smlouva pravděpodobně neplatná.

Stanovení delší doby než 99 let by rovněž působilo neplatnost smlouvy o zřízení práva stavby, ačkoli nad možností prodloužení doby trvání práva stavby doposud nepanuje jednoznačný právní názor. Ani některé další sporné otázky nového institutu práva stavby nelze v současné době zodpovědět s konečnou platností.

✤ Prvý autor, advokát v Praze, se specializuje na právní vztahy k nemovitostem a je členem správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, druhý autor je advokátním koncipientem v Praze.

28 Malý, S.: Nový stavební zákon s komentářem, 1. vyd., ASPI, a. s., Praha 2007, str. 10-11.

29 Tamtéž.