

Právo stavby optikou nového občanského zákoníku



JUDr. Gabriel Achour

Advokátní kancelář Achour & Partners
Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Nová právní úprava nemovitostního práva účinná od 1. ledna 2014, obsažená v tzv. novém občanském zákoníku, znovuzavádí jako zvláštní věcné právo historicky známý právní institut tzv. práva stavby (typický např. pro Německo, Rakousko a Švýcarsko) **pro případ, kdy třetí osoba bude chtít zřídit na cizím pozemku stavbu.** Hlavními motivy pro zřízení práva stavby budou – kromě neochoty prodat pozemek stavebníkovi – zřejmě důvody ekonomické, kdy zpravidla odpadá nezbytnost okamžité investice do koupě pozemku. Následující řádky vám staronový institut přiblíží detailněji.

Právo stavby bylo známo již v římském právu jako tzv. *superficies*. Ke zmíněnému znovuzavedení institutu práva stavby (v českém právním prostředí bylo toto právo historicky upraveno např. zákonem č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, a zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby) dochází v důsledku aplikace zásady *superficies solo cedit*, podle níž patří všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojeny se zemí, neoddělitelně k tomuto pozemku. Vlastník pozemku je vždy vlastníkem všech staveb na pozemku. Podle nové právní úpravy v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský

zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), postačí, dojde-li pouze k převodu pozemku, na kterém se nachází stavba.

Z této právní úpravy existují nadále (tj. i po 1. 1. 2014) některé výjimky (např. podzemní stavba se samostatným účelovým určením, inženýrské sítě včetně staveb a zařízení, jež s nimi provozně souvisejí). Nová právní úprava zároveň respektuje stav, kdy bylo vlastnictví mnoha staveb 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 NOZ 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 platila do roku 1950, kdy byla zrušena. Od té doby v českém právu platí, že vlastník stavby může být odlišný od vlastníka pozemku, který leží pod ní. Právní úprava do 31. 12. 2013 výslovně stanovila, že stavba není součástí pozemku. Docházelo tedy k dvojmu převodu, a to jednak k převodu samotné budovy a jednak k převodu jednotlivých pozemků.

tip

U práva stavby se lze setkat s mnoha cizojazyčnými překlady, které ne vždy odpovídají českému významu institutu práva stavby. Jde například o pojmy „rights of superficies“, „building lease“, „bail of construction“ nebo „Erbbaurecht“. Již dnes se lze v mnoha odborných textech setkat s používáním neutrálního anglického překladu institutu práva stavby – „right to build“.

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 svou povahou o prolomení časově omezené. U práva stavby jde o právní vztah mezi stavebníkem (jako oprávněným z práva stavby) a vlastníkem pozemku. Přestože NOZ používá pojem „stavebník“ pro osobu oprávněnou z práva stavby, je nezbytné upozornit na skutečnost, že tento pojem není identický s pojmem „stavebník“ podle právních předpisů veřejného práva.

Podle § 1240 odst. 1 NOZ platí, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. (Z dikce ustanovení § 1240 odst. 1 NOZ tedy vyplývá, že právo stavby se může vztahovat i na právo zřídit stavbu pod povrchem pozemku.) 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 možné ji samostatně například 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 NOZ stává samostatnou nemovitou věcí, neboť podle ustanovení § 1242 platí, že „právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech“. Právo stavby (nikoliv však stavbu zřízenou

na základě práva stavby) je například možné prodat, darovat, přenechat do zástavy. NOZ ukládá vlastníkovi pozemku a stavebníkovi vzájemné předkupní právo.

tip

Právo stavby lze zřídit i ke stávající (již existující a zhotovené) stavbě: půjde například o rekonstrukci existující stavby a její další užívání. Nemusí se tedy jednat pouze o nově zřizovanou stavbu. 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 uží-

vat cizí pozemek za účelem přípravy, výstavby stavby a následného užívání stavby. V nemovitostních transakcích je zcela běžné, že se právo stavby nemusí vztahovat pouze na jeden pozemek. Toto reflektuje i ustanovení § 1240 odst. 2 NOZ, podle nějž 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 (např. sousední pozemek tvořící zahradu).

Jak bylo uvedeno výše, stavba se stává součástí práva stavby, ovšem pouze pokud jde o stavbu, jež 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 právu 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, a přešla by tedy jako součást pozemku do majetkové sféry vlastníka pozemku. NOZ tuto právní situaci vůbec neřeší. Není zároveň jasné, zda vybudováním takovéto jiné stavby dochází k automatickému zániku práva stavby, či nikoliv.

Vznik práva stavby

Podle § 1243 NOZ platí, že právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením nebo, 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 „smlouva o právu stavby“). Podle ustanovení § 560 NOZ 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 NOZ obligatorní náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby

výslovně neuvádí, lze je dovést zcela jednoznačně. Půjde především o projev vůle vlastníka pozemku zřídit na svém pozemku právo stavby, označením 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 ostatně počítá výslovně i NOZ. Mezi typická fakultativní ustanovení patří například závazek provést stavbu podle určitých předem stanovených stavebně-technických a kvalitativních parametrů, závazek provést stavbu do určité, pře-

Právo stavby lze zřídit i ve stadiu, kdy neexistuje územní rozhodnutí či stavební povolení

dem stanovené doby, povinnost získat veškerá veřejnoprávní povolení, povinnost pojistit stavbu, právo vlastníka pozemku předem schvalovat určité faktické nebo právní úkony stavebníka. NOZ předvidá možnost



Za velmi důležité považujeme ustanovení § 1246 NOZ, podle kterého nelze právo stavby 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.

úpravy poměrů stavebníka k pozemku. Smluvní ujednání může v souvislosti s právem stavby obsahovat odlišnou úpravu předkupního práva (oproti NOZ) a dále výhrady vztahující se k možnosti stavebníka zatížit právo stavby (nezbytnost získání předchozího souhlasu vlastníka pozemku).

Podle § 1241 NOZ platí, že právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící 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.

Doba trvání práva stavby

Jak bylo uvedeno výše, základním znakem práva stavby je jeho dočasnost. Podle § 1244 NOZ 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 nabytí stavebníka práva 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 či prodloužit. Česká právní úprava tedy omezuje maximální dobu trvání práva stavby, nestanoví však pro něj minimální dobu. Je nezbytné zdůraznit, že stanovení doby trvání práva stavby je nutné považovat za obligatorní náležitost smlouvy.

Podle § 1245 NOZ 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, jež byly zřízeny na dobu kratší než 99 let. Z díkce NOZ není jasné, zda je možné při prodloužování původní doby trvání práva stavby překročit dobu 99 let. Samozřejmě stranám (právním nástupcům) nic nebrání, aby po uplynutí této maximální lhůty uzavřely novou smlouvu o zřízení práva stavby (v tomto případě k již existující stavbě). Na následky sjednání delší doby trvání práva stavby než 99 let existují různé právní názory.



NOZ upravuje zvláštní institut zřeknutí se práva stavby. Podle § 1248 platí, že zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku na základě listin prokazujících tuto skutečnost převést 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 NOZ platí, že při zániku práva stavby před uplynutím jeho doby 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 se ustanovení § 1255 NOZ o povinnosti vlastníka pozemku poskytnout náhradu stavebníkovi (viz níže) 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 ovšem nedochází k zániku práva nájmu (pachtu) stavby. Strany si mohou sjednat, že při ukončení práva stavby musí stavebník stavbu na své náklady odstranit, event. může být sjednáno právo vlastníka pozemku rozhodnout, zda má být stavba odstraněna, či nikoliv.

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 NOZ platí, že pokud jde o stavbu vyhovující právu stavby, má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.

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

Právo stavby je právem převoditelným a přechází na dědice. Právo stavby lze zatížit (např. zástavním právem). U převodu 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 které bylo zřízeno právo stavby. To je také jeden z hlavních důvodů, proč zákon vyžaduje, aby byl v katastru nemo-



vitostí jednoznačně určen poslední den doby trvání práva stavby.

NOZ výslovně umožňuje, aby si vlastník pozemku dále vyhradil právo k vydání souhlasu k zatížení práva stavby. Vyhradí-li si vlastník pozemku sou-

Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné – maximálně na 99 let

hlas 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 NOZ má stavebník předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujedná-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 (kteřá 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 NOZ 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. Jinými slovy to znamená, že v případě prodlení s platbou splátky (dávky) stavebního platu vznikne věřiteli právo domáhat se plnění jak u osoby, která byla vlastníkem práva stavby v době splatnosti (v době, kdy dluh dospěl), tak u nového vlastníka práva stavby.

NOZ 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). Jinými slovy jsou zakázána ujednání například o tom, že výše stavebního platu závisí na budoucí tržní ceně nemovitostí. Takové usta-

novení by bylo zdánlivé ve smyslu § 554 NOZ a nemělo by způsobit neplatnost ostatních ustanovení smlouvy.

Náhrada při ukončení práva stavby

Jak již bylo uvedeno výše, je základním znakem práva stavby jeho dočasnost. Podle § 1255 NOZ 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. (Povinnost vlastníka pozemku poskytnout náhradu při ukončení práva stavby 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.) 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 povinnost vlastníka pozemku hradit náhradu při ukončení práva stavby zcela vyloučit.

Téměř vždy bude předmětem sporů, co je či není hodnotou stavby. Ze zákonné dikce (§ 492 odst. 1 NOZ) lze dovodit, že hodnotou stavby je obvyklá cena. Strany si mohou sjednat zvláštní mechanismus výpočtu výše náhrady při ukončení práva stavby, ve kterém budou stanoveny konkrétní postupy zjištění výše náhrady při zohlednění například veškerých stavebních nákladů, opotřebení, výnosů, inflace atp. Při zániku práva stavby v důsledku uplynutí doby jeho trvání se stavba automaticky stává součástí pozemku. Stavebník se tak může dostat do poměrně nepříjemné právní a ekonomické situace, kdy pozbude právo stavby, avšak nedojde k výplatě náhrady při jeho ukončení. Při ukončení

Stavebník má předkupní právo k pozemku, vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby

práva stavby strany mnohdy ani nebudou znát výši náhrady. Na všechny tyto okolnosti by měly strany ve smluvním ujednání pamatovat.



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

Závěrem

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 její autoři neinspirovali některými moderními trendy v úpravě tohoto institutu. Česká právní úprava bude muset být dotvořena výkladem a soudní praxí. Přesto svým obsahem postačuje k efektivnímu používání tohoto historického právního institutu, i když v praxi zřejmě nelze hojně používání práva stavby očekávat.

