

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Tomáš Doležal**

**Superficies solo cedit**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. MUDr. Alexandr Thöndel, Ph.D.

Katedra: katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 15. 11. 2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 160 690 znaků včetně mezer.

Tomáš Doležal

V Praze dne 15. 11. 2018

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval všem osobám, které mi byly nápomocny při psaní této diplomové práce. Především bych chtěl poděkovat své rodině za veškerou podporu v průběhu celého studia. Dík patří také vedoucímu mé diplomové práce, JUDr. MUDr. Alexandru Thöndelovi, Ph.D., za všechny odborné rady, připomínky a vstřícnost.

## Obsah

|   |    |
|---|----|
| Úvod.....   | 6  |
| 1. Superficies solo cedit jako právní pojem.....                          | 9  |
| 1.1. Původ zásady superficies solo cedit.....                             | 9  |
| 1.2. Zásada superficies solo cedit v římském právu.....                   | 9  |
| 1.2.1. Zákon dvanácti desek.....  | 10 |
| 1.2.2. Gaiova učebnice.....   | 11 |
| 1.2.3. Justiniánův kodex.....   | 12 |
| 1.2.4. Superficies v římském právu.....                                   | 13 |
| 2. Vývoj superficies solo cedit v českých zemích do roku 1964.....        | 15 |
| 2.1. Superficiální zásada v obecném občanském zákoníku z roku 1811.....   | 15 |
| 2.2. Superficiální zásada v občanském zákoníku 141/1950 Sb.....           | 18 |
| 3. Zásada superficies solo non cedit v občanském zákoníku 40/1964 Sb..... | 20 |
| 3.1. Občanský zákoník 40/1964 Sb. před novelizací v roce 1991.....        | 20 |
| 3.2. Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.....                       | 21 |
| 4. Zásada superficies solo cedit v OZ 89/2012 Sb.....                     | 23 |
| 4.1. Věc, součást věci a příslušenství věci.....                          | 23 |
| 4.2. Vymezení nemovité věci.....  | 24 |
| 4.3. Pozemek a parcela.....   | 27 |
| 4.4. Stavba.....  | 29 |
| 4.5. Stavba jako součást pozemku.....                                     | 30 |
| 4.6. Výjimky ze zásady superficies solo cedit.....                        | 33 |
| 4.6.1. Dočasné stavby.....  | 33 |
| 4.6.2. Inženýrské sítě a liniové stavby.....                              | 34 |
| 4.6.3. Stroje spojené s nemovitou věcí.....                               | 35 |
| 4.6.4. Přestavek.....   | 37 |
| 4.6.5. Právo stavby.....  | 38 |
| 4.6.6. Stavby podle § 3055 odst. 1 občanského zákoníku.....               | 41 |
| 4.6.7. Další výjimky.....   | 42 |
| 5. Superficies solo cedit v katastru nemovitostí po rekonstrukci.....     | 46 |
| 5.1. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.....                   | 46 |
| 5.2. Působení superficiální zásady na evidenci katastru nemovitostí.....  | 50 |
| 5.3. Působení superficiální zásady na obsah listu vlastnictví.....        | 51 |
| 5.3.1. Zápis staveb, jež jsou součástí pozemku.....                       | 52 |
| 5.3.2. Zápis samostatných staveb.....                                     | 52 |
| 5.3.3. Zápis jednotek.....  | 53 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 5.3.4. | Zápis práva stavby.....                                | 55 |
| 5.3.5. | Některé další zápisy .....                             | 57 |
| 6.     | Superficies solo cedit v německé právní úpravě.....    | 63 |
| 6.1.   | Superficiální zásada obecně.....                       | 63 |
| 6.2.   | Pozemek, parcela a stavba v německé právní úpravě..... | 65 |
| 6.3.   | Výjimky ze superficiální zásady.....                   | 66 |
| 6.3.1. | Dočasné stavby.....                                    | 66 |
| 6.3.2. | Stavby na cizím pozemku .....                          | 67 |
| 6.3.3. | Přestavek .....  | 68 |
| 6.3.4. | Právo stavby .....                                     | 68 |
| 6.3.5. | Další výjimky .....                                    | 70 |
|        | Závěr.....   | 72 |
|        | Seznam použitých zdrojů .....                          | 75 |
|        | Seznam použité literatury .....                        | 75 |
|        | Seznam použitých internetových zdrojů.....             | 79 |
|        | Seznam použitých právních předpisů .....               | 80 |
|        | Seznam použité judikatury .....                        | 81 |
|        | Seznam ostatních zdrojů.....                           | 82 |
|        | Seznam zkratk .....                                    | 83 |
|        | Seznam příloh.....                                     | 84 |

# Úvod

Evropské kontinentální právo stojí i ve své moderní podobě na základech, jež byly položeny v době starověkého Říma. Římská právní tradice moderní právní řády evropských zemí prostupuje. Důkazem toho je mimo jiné i existence zásady *superficies solo cedit*, česky vyjádřená slovy „povrch ustupuje půdě.“ Tato univerzální zásada nachází své uplatnění v různých modifikacích v současných právních řádech mnoha zemí Evropy Českou republiku nevyjímaje.

Zásada *superficies solo cedit*, někdy též zkráceně označovaná jako superficiální zásada má v českém právním prostředí dlouholetou tradici, která ovšem nebyla nepřerušena. Základy pro její uplatňování v novodobé historii byly položeny roku 1811 přijetím Všeobecného občanského zákoníku, který platil v Rakouském císařství, jehož byly české země součástí. Legislativní vyjádření superficiální zásady přetrvalo až do schválení zákona č. 141/1950 Sb., jehož přijetí souviselo s významnými politickými a společenskými změnami v Československu. Tímto zákonem komunistické Československo zásadu *superficies solo cedit* z právního řádu odstranilo, jelikož nevyhovovala soudobé představě o vlastnictví a potřebám režimu. Tento zákon rovněž zakotvil výslovné rozdělení nemovitých věcí na pozemky a stavby, tj. zavedl dva druhy nemovitých věcí. V období mezi lety 1951 – 1964 došlo také významnému oslabení vlivu evidence nemovitostí a opuštění intabulační zásady, jelikož již nebylo podstatné, kdo pozemky a stavby vlastní, nýbrž kdo na nich hospodář.<sup>1</sup> *Superficies solo non cedit* pak bylo uplatňováno i prostřednictvím zákona č. 40/1964 Sb., a to až do počátku 21. století. I v tomto zákoně zůstalo zachováno rozdělení nemovitých věcí na pozemky a stavby. Navíc bylo v občanském zákoníku zcela opuštěno další rozdělení věcí jinak známé římskému právu i civilistické teorii. V roce 2012 bylo zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, završeno dlouholeté rekodifikační úsilí na poli soukromého práva, které mělo za následek i návrat superficiální zásady do českého právního řádu. Návrat k superficiální zásadě znamenal významnou změnu v právní úpravě nemovitých věcí. Vyvolal nutnost vyřešit přechod ze starého právního režimu do nového. Občanský zákoník s sebou také přinesl mnoho výjimek ze superficiální zásady, ať už přechodného charakteru nebo platnosti permanentní.

---

<sup>1</sup> Historie pozemkových evidencí. *Cuzk.cz*. [online]. [cit. 2018-08-15]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

Jedním z cílů práce je shrnutí vzniku a vývoje superficiální zásady od doby starověkého Říma do současnosti, přičemž je kladen důraz na vývoj v českých zemích s výjimkou středověku a raného novověku. Historickému vývoji, bez něhož by nebylo možné ve všech souvislostech pochopit současný stav, se věnuje první část práce. Čtvrtá a pátá kapitola analyzují současnou právní úpravu superficiální zásady, jak je obsažena v občanském zákoníku, respektive dalších právních předpisech. Práce se snaží nastínit i některé výkladové problémy, související se zásadou *superficies solo cedit*, a nejsou dosud zcela vyřešeny. Výklad pojmů, souvisejících s uváděnou problematikou je rovněž dáván do souvislosti s judikaturou soudů, která napomáhá řešit v praxi mnoho na první pohled komplikovaných problémů souvisejících například s pojmy v soukromém právu nedefinovanými jako pozemek nebo stavba. Pátá kapitola se pak zaměřuje na jednu konkrétní oblast, která s uplatňováním superficiální zásady úzce souvisí, a tou je problematika katastru nemovitostí. I zde došlo v návaznosti na rekonstrukci k mnoha změnám, přičemž některé nově zavedené instituty jsou stále z pohledu praxe nezažité a přinášejí celou řadu teoretických a zejména pak praktických otázek, které v současnosti nejsou spolehlivě zodpovězeny. Další část práce se pak zaměří na německou úpravu superficiální zásady a její zakotvení v německém právním řádu. Ačkoliv byla německá právní úprava jedním z inspiračních zdrojů při tvorbě nového občanského zákoníku v České republice, lze v německém BGB nalézt i některé odlišnosti, mezi něž patří rozdílná úprava práva stavby a některá její specifika, možnost sjednání výhrady vlastnictví ke strojům, vlastnictví inženýrských sítí a jejich zápis do katastru nemovitostí a další.

Základní tezí práce je, že superficiální zásada přinesla spolu s celou rekonstrukcí výrazné změny do českého právního řádu. Tyto změny se významně dotkly zejména pozemkového vlastnictví a dalších věcných práv, která se k pozemkům mohou vázat. Lze si však položit otázku, zda může mít superficiální zásada bezpodmínečnou platnost, nebo existují případy, kdy je účelné její prolomení. Práce se bude mimo jiné také zabývat otázkou, do jaké míry zasáhla superficiální zásada do katastru nemovitostí a činnosti katastrálních úřadů, zejména pak, jak se dotkla zápisů v katastru nemovitostí. S tím také souvisí otázka, jak zavedená superficiální zásada působí na obsah listu vlastnictví a tedy jakým způsobem mají dotčené subjekty práv možnost se seznamovat s obsahem katastru nemovitostí.

Z pohledu metodologického je práce deskriptivní analýzou s prvky komparace. Srovnávací částí je zejména kapitola sedmá, která se zaměřuje na německou právní úpravu a zachycení některých podobností nebo odchylek s českým právem. Důvodem výběru právě německé právní úpravy byla skutečnost, že německý občanský zákoník byl jedním z inspiračních zdrojů, jež byly využity

autory při tvorbě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. S ohledem na skutečnost, že německá právní úprava je již ustálená, lze najít rovněž různá soudní rozhodnutí, jež se váží k řešené problematice a mohou tak rovněž práci alespoň v některých příkladech obohatit.



# 1. Superficies solo cedit jako právní pojem

## 1.1. Původ zásady superficies solo cedit

Slovní spojení *superficies solo cedit* je latinského původu a znamená v překladu „povrch ustupuje půdě“. Slovo *superficies* nebo také *superficium* označuje vše, co se nachází na povrchu pozemku a je s ním uměle či přirozeně tak pevně spjata, že vytváří jeden celek.<sup>2</sup> Typickým příkladem superficia mohou být stavby na pozemcích, které na nich vznikají uměle, či například rostliny, které jsou naopak jeho součástí přirozenou. Gaiova učebnice říká, že: „...kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, a to i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě. Mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a to sice, jak v zemi zapustí kořeny. Totéž se stane s obilím, které někdo zaseje na naší půdě.“<sup>3</sup>

Pojem superficies solo cedit vznikl v dobách vzniku Římské republiky v 5. století před naším letopočtem. Římské právo jako celek pak položilo základ kontinentálnímu systému soukromého práva, jak jej známe dnes, a bylo východiskem pro nejvýznamnější kodifikace, jakými jsou, francouzský Code civil z roku 1804, německý občanský zákoník z roku 1896 nebo rakouský ABGB z roku 1811, z něhož ostatně čerpá i zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zásada superficies solo cedit je jednou ze základních zásad římského práva a její promítnutí lze najít v mnoha soukromoprávních institutech. Jelikož právě římské právo definovalo základní principy této zásady, bude se práce v následující kapitole věnovat jejímu zakotvení v římském právu.

## 1.2. Zásada superficies solo cedit v římském právu

V době konstituování Římské republiky docházelo mimo významných politických změn, také k výrazným změnám sociálních struktur. Do té doby fungující rodová společnost, vycházející historicky z kmenového uspořádání společnosti, se začala rozpadat a začala se utvářet vrstva bez pevné rodové příslušnosti.<sup>4</sup> Tato rychle se rozšiřující skupina začala požadovat, aby byly zákony,

---

<sup>2</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 3. dotisk prvního vydání. Praha: Beck, 1995. Právnícké učebnice. s. 346. ISBN 80-7179-031-1.

<sup>3</sup> GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. s. 90. ISBN 978-80-7380-054-3.

<sup>4</sup> KINCL, Jaromír. *Texty ke studiu obecných dějin státu a práva*. 2. přeprac. vydání. Praha: SPN, 1977. s. 50-77.

kteře se do tē doby předávaly mezi lidmi zejména ústní formou, sepsány a existovala tak možnost se s nimi seznámit. Výsledkem politicko-sociálních změn společnosti a bojů mezi patricijí a plebejci se stala první kodifikace zákonů ve formě tzv. zákona dvanácti desek.<sup>5</sup> Zde se také poprvé lze setkat se superficiální zásadou.

### 1.2.1. Zákon dvanácti desek

Zákon dvanácti desek, latinsky *Lex duodecim tabularum*, byl „prvním a na velmi dlouhou dobu také jediný soupis římského práva, který formálně platil až do Justinánovy doby...“<sup>6</sup> Římští autoři se nechali inspirovat mimo jiné Solónovými zákony, což dokládá i skutečnost, že v roce 454 před. n. l. byla ustavena tříčlenná komise, jež odcestovala do Atén právě za účelem studia Solónových zákonů.<sup>7</sup> Dle římského historika Tita Livia pak byla v roce 452 př. n. l. ustavena desetičlenná skupina patricijů, jíž byl přidělen úkol transformovat římské právo do psané podoby. Výsledkem bylo vytvoření deseti bronzových desek, které byly vystaveny na tribuně Fora Romana. K nim pak kolem roku 450 př. n. l. přibyly další dvě desky.

Kodex se nevěnoval pouze otázkám soukromého práva. Na ty se zaměřovala deska VI, jež se zabývala věcnými právy a držbou a dále deska VII, která obsahovala zákony, týkající se sousedství nemovitostí. Zákon dvanácti desek neformuluje superficiální zásadu explicitně, a proto je nutno užít interpretace užitých ustanovení. Zásadní ustanovení je obsaženo v desce VI ve třetím bodě a říká, že „*Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání, ... u všech ostatních věcí... je užívání roční.*“<sup>8</sup> Z dikce ustanovení je patrné, že kodex jednak rozlišoval mezi pozemky a jinými věcmi a nad to rozlišoval již vlastnictví pozemků a užívání jiných věcí. Deska VII pak v bodě 10 uvádí, že: „*Bylo stanoveno zákonem XII desek, že je dovoleno sbírat žaludy přepadlé na cizí pozemek.*“<sup>9</sup> Z tohoto ustanovení vyplývá, že již zákon dvanácti desek počítal s tím, že co se nachází na pozemku, je ve vlastnictví osoby, jež vlastní pozemek samotný. Zákon dvanácti desek byl kodexem, který se soukromým právem a tedy i superficiální zásadou zabýval jen zčásti a souhrnným přehledem soukromého práva se stalo až dílo římského právníka Gaia v 2. st. n. l.

---

<sup>5</sup> MANTHE, Ulrich. *Geschichte des römischen Rechts*. München: C.H.Beck, 2000. s. 40 a násl. ISBN 3-406-44732-5.

<sup>6</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. Vyd. 2. Praha: LexisNexis, 2004. s. 36-37. ISBN 80-86199-89-4.

<sup>7</sup> MANTHE, Ulrich. *Geschichte des römischen Rechts*. s. 40 a násl.

<sup>8</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. s. 36-37.

<sup>9</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. s. 40-41.

## 1.2.2. Gaiova učebnice

Právní teoretik Gaius vytvořil dílo nazvané *Institutionum comentarii quattuor*, v překladu Učebnice práva ve čtyřech knihách. Toto kompendium se věnuje pouze soukromému právu, přičemž je obsahově rozděleno do čtyř knih. První kniha pojednává o osobách a jejich právním statusu, druhá kniha o věcech a nabývání práv k nim, třetí kniha se zabývá netestamentárním dědictvím a čtvrtá kniha řeší procesní právo.<sup>10</sup> Gaiovo dílo dosáhlo takového významu, že se později v 6. století stalo zdrojem a inspirací pro tzv. *Justiniánské kodifikace* a bylo předlohou pro tzv. *Alarichův breviář*, zvaný také *Lex Romana Visigothorum*, jenž byl vydán v roce 506 n. l.

Důležitým zdrojem pro pojetí superficiální zásady je druhá kniha, popisující věci a nabývání práv k nim. Je zde uvedeno pro další výklad zcela zásadní dělení věcí, což je zásadní. Gaius rozděluje na ty dle práva božského a věci práva lidského. U věci práva lidského pak rozlišuje věci tzv. tělesné a netělesné. „*Tělesné jsou ty, kterých je možno se dotknout, například pozemek, otrok, šaty, zlato, stříbro a dále nesčetné jiné věci. Netělesné jsou ty, kterých není možno se dotknout. Takovou povahu mají věci, jejichž podstatou je právo, například pozůstalost, ususfructus nebo závazky.*“<sup>11</sup> Naprosto stěžejní je pak v knize druhé bod 73, v němž je superficiální zásada zakotvena výslovně, a to ve vztahu ke stavbám. Je zde uvedeno, že: „*Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“ Následující bod pak uvádí superficiální zásadu, vztahující se na movité věci. „*Mnohem častěji se to také stává s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny.*“<sup>12</sup> Z Gaiovy formulace vyplývá, že je vyžadován určitý specifický vztah mezi pozemkem a movitou věcí, spočívající ve vzájemném pevném spojení obou věcí. Vlastník movitých věcí, které zanikly jako samostatné věci z důvodu trvalého spojení s pozemkem, nemohl dále své vlastnické právo uplatňovat. Pozemek je považován za věc hlavní, zatímco další věci, které k němu mohli tzv. přirůst, je nutno posuzovat jako věci vedlejší.

---

<sup>10</sup> GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. s. 112-113.

<sup>11</sup> Tamtéž.

<sup>12</sup> Tamtéž.

### 1.2.3. Justiniánův kodex

Dalším důležitým zlomem v úpravě soukromého práva bylo vydání kodexu *Corpus iuris civilis romani* v době panování císaře Justiniána I. v 6 století n. l. Toto komplexní dílo se opět skládalo z několika částí, a to konkrétně čtyř. Jako první byl zveřejněn *Codex Iustinianus*, soubor dosud platných císařských nařízení a zákonů od doby císaře Hadriána. Druhou součástí byla *Digesta*, sbírka spisů antických římských právníků. Třetí částí se byly *Institutiones* a následně bylo dílo doplněno později ještě o *Narai*, což byla císařská nařízení vydaná v letech 534–569. Justiniánův kodex zavádí kromě dosavadního vžitého dělení věcí novou klasifikaci a rozděluje věci na movité (*res mobiles*) a nemovité (*res immobiles*). V tomto smyslu začaly být věci rozdělovány na ty, s nimiž lze volně manipulovat a lze je bez poškození přemístit a dále na věci, jež volně přemístit nelze. První skupinou jsou věci movité a druhou věci nemovité. Zvláštní skupinu movitých věcí tvořily ty, jež jsou schopny se pohybovat vlastní silou. Nemovitými věcmi pak byly *fundi praedia*, tj. omezené díly povrchu.<sup>13</sup> Stejně jako podle současné právní úpravy již v době starověkého Říma platilo, že nemovitými věcmi jsou tedy pozemky, a to bez výjimky. Na tomto místě je pak třeba poukázat na skutečnost, že římské právo rozlišovalo v rámci věcí nemovitých několik kategorií.

Prvním dělením pozemků, které je v římském právu užíváno, je dělení podle zastavěnosti. Pozemky, na kterých byla postavena stavba, byly označovány jako *praedia urbana* a pozemky nezastavěné resp. zemědělské byly označovány jako *praedia rustica*. Další klasifikace nemovitých věcí pak vycházela z umístění pozemků v rámci říše. Pozemky na území Itálie byly označovány jako *praedia Italica*, zatímco ostatní provinční jako *praedia provincialia*.<sup>14</sup> S tímto rozdělením poměrně úzce souvisí také další klasifikace. V římských koloniích byly rozlišovány ještě pozemky, vymezené z moci úřední, tzv. *agrimensores*, *ager adsignatus* či *ager limitatus*. Naopak pozemky v územích provinčních měly tvar ne zcela přesně ohraničený a byly označovány jako *ager arcifinius*.

Za zásadní je nutné pokládat i otázku možné dělitelnosti věci. Reálně dělitelnou věcí byla podle římského práva taková, která mohla být rozdělena do několika samostatných věcí, aniž by došlo

---

<sup>13</sup> THÖNDEL, Alexandr. Věci – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu. In: *Právo - časopis pro právní teorii a praxi*. 2009, roč. 2, č. 3, s. 49–78. ISSN 1802-9116. [online]. [cit. 2018-08-20]. Dostupné z: <[http://www.google.cz/url?url=http://www.ustavprava.cz/upload/oldfiles/files/casopis/2009/3\\_2009/CLANEK\\_Veci\\_-\\_rimskopravni\\_regule\\_a\\_jejich\\_odraz\\_v\\_soucasnem\\_pravu.pdf&rct=j&q=&esrc=s&sa=U&ei=4REDVJjBE8zn7AbOvIGgDg&ved=0CBQQFjAA&sig2=PTYx8iwOgIgmT5DoKg727Q&usg=AFQjCNEZ59WktaCIJscLIS-zcC6BECj-8](http://www.google.cz/url?url=http://www.ustavprava.cz/upload/oldfiles/files/casopis/2009/3_2009/CLANEK_Veci_-_rimskopravni_regule_a_jejich_odraz_v_soucasnem_pravu.pdf&rct=j&q=&esrc=s&sa=U&ei=4REDVJjBE8zn7AbOvIGgDg&ved=0CBQQFjAA&sig2=PTYx8iwOgIgmT5DoKg727Q&usg=AFQjCNEZ59WktaCIJscLIS-zcC6BECj-8)>

<sup>14</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. s. 346.

k narušení celku.<sup>15</sup> Za takovou věc mohly být považovány *praedia rusticana*, naopak u *praedia urbana* byla z logiky věci dělitelnost vyloučena, jelikož by nutně muselo dojít k narušení stavby. Dělitelnost je ale třeba vnímat i ve smyslu ideálním či teoretickým. Samotná věc zůstávala v takovém případě zachována, ale vlastnictví k ní vzniklo několika různým osobám. Takovým způsobem pak vznikalo spoluvlastnictví k věci.

Na Justiniánův kodex později ve středověku navázal mimo jiné glossátor Accursius, který ve 13. století přišel s myšlenkou, která významným způsobem rozšířila superficiální zásadu. Tento právní teoretik totiž přišel s tézí: „*Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad infernos*“, tzn. vlastník pozemku je i vlastník nebe nad ním a půdy pod ním.<sup>16</sup> Tato zásada je v současném právu stále platná, ale zároveň je výrazně omezena, a to jak ve vztahu k vlastnictví směrem k nebi, tak směrem pod zemský povrch.

#### 1.2.4. Superficies v římském právu

Ačkoliv římské právo a priori spojovalo vlastnictví věcí, nacházejících se na povrchu zemském, s vlastnictvím pozemku, existovala jedna výjimka, která se do platného právního řádu promítá v podobě práva stavby. Tento institut se vyvinul s ohledem na skutečnost, že pozemky ve vlastnictví římského státu byly za úplatu pronajímány soukromým osobám a ty na nich následně stavěly domy. Z ekonomického pohledu se jednalo o výhodný způsob zhodnocení pozemku, který přinášel státu zisk a nájemci zase možnost výstavby bez nutnosti vlastnictví pozemku. Základem tohoto právního vztahu byla smlouva, uzavírána na dlouhý časový úsek.<sup>17</sup> Původně nájemní vztah se s ohledem na zvláštní charakter pozemku jako věci nemovité vyvinul ve věcné právo k věci cizí. Byla rovněž posílena ochrana osoby, v jejíž prospěch bylo superficies zřízeno, jelikož mu bylo přiznáno právo na praetorskou věcnou žalobu.<sup>18</sup> Zároveň došlo k rozšíření práva superficies i mezi soukromé osoby.

Právo superficies významným způsobem a dlouhodobě omezovalo vlastníka nemovitosti, avšak na druhou stranu bylo zdrojem jeho příjmů. Superficiář naopak disponoval velmi rozsáhlým katalogem práv ke zřizované stavbě, přičemž i samotným právem superficies mohl volně

---

<sup>15</sup> Tamtéž.

<sup>16</sup> Tamtéž.

<sup>17</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice. s. 102n. ISBN 978-80-7380-334-6.

<sup>18</sup> Tamtéž.

disponovat a mohlo se tak stát předmětem převodu či dědictví.<sup>19</sup> Právo superficies je významným zásahem do jinak všeobecně platné superficiální zásady. Zavedlo totiž možnost, aby vlastník pozemku, nebyl zároveň vlastníkem věcí, pevně s povrchem spojených.

---

<sup>19</sup> HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. [Díl 2]. 7. upr. vyd. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1929. s. 464 – 466.

## 2. Vývoj superficies solo cedit v českých zemích do roku 1964

### 2.1. Superficiální zásada v obecném občanském zákoníku z roku 1811

S ohledem na inspirační zdroje, z nichž vychází současná právní úprava, je třeba uvést i historický vývoj úpravy superficiální zásady v českých zemích. Práce se však nezabývá středověkou úpravou ani úpravou před rokem 1811, a to především s ohledem na své stanovené cíle. Zásadním kodexem, který upravoval soukromé právo na našem území, se stal Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (česky Všeobecný občanský zákoník, pozn. autora, dále jen „ABGB“), jenž byl publikován v roce 1811 a účinnosti nabyl dne 1. 1. 1812. Za autora tohoto kodexu je považován rakouský právník a dvorná rada Franz von Zeiller. Význam této kodifikace dokazuje i ustanovení vyhlášovacího patentu, kde zaznívá také: *„Uváživše, kteráká toho potřeba, aby zákony občanské, mají-li občané práv soukromých s plnou bezpečností užívatí, netoliko podle obecných pravidel spravedlnosti, ale i podle zvláštních potřeb obyvatelů se zřídily, v jazyku jim srozumitelném vyhlásily, a v řádné sebrání uvedeny byvše, v stálé paměti se zachovaly, měli jsme od počátku panování Našeho neustále péči o to, aby k dokonání svému přišel domácí zákoník občanský, na jehož sepsání již předkové Naši se byli ustanovili a počátek v tom učinili.“*<sup>20</sup>

Byl koncipován na základech římského práva, což dokazuje mimo jiné i systematika ABGB. Po vzoru Gaiových institucí, jež jsou děleny na části *personae – res – actiones*, je členěn ABGB také na tři díly a sice „O právu osobním“ (§ 15 – 284), „O právu k věcem“ (§ 285 – 1341) a díl „O ustanoveních společných pro práva osobní a práva věcná“ (§ 1342 – 1502). ABGB ovšem z římského práva převzal mnohem více. Lze jmenovat například koncepci vlastnictví a nabývání vlastnictví, některé instituty rodinného práva a značnou část regulace závazkových vztahů.

---

<sup>20</sup> Obecný zákoník občanský. *beck-online.cz*. [online]. [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcmty>.

ABGB byl koncipován jako kodex, který vytvářel prostor pro svobodu rozhodování a rovněž vytvářel prostor pro soudce při nalézání práva v případných sporech. Koncepce ABGB položila základ tomu, aby tento zákoník přetrval velmi dlouhou dobu jako součást právního řádu nejen Rakouského císařství a pozdějšího Rakousko-Uherska, ale také mnoha jeho nástupnických států.<sup>21</sup>

ABGB kromě římského práva navázal na kodifikace osvícenské, jež vznikaly v době vlády Marie Terezie a Josefa II. V tomto směru je zásadní vznik evidence nemovitostí v podobě katastru nemovitostí. Tzv. tereziánské katastry sloužily k evidenci pozemkového vlastnictví za účelem výběru daní a poplatků. První tereziánský katastr z r. 1748 zachycoval pouze rustikální půdu, tj. půdu poddanskou, a v otázce bonity odstranil pouze některé nejnvýraznější nedostatky dřívější berní ruly. Druhý tereziánský katastr z r. 1757 pak již zahrnul jak rustikální, tak dominikální, tj. panskou, půdu a kvalitně zachytil bonitu půdy.<sup>22</sup> Následně byl v roce 1785 vydán patent Josefa II., kterým bylo nařízeno, aby se všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální uvnitř obcí zaměřily a zobrazily v mapách, a aby byl rovněž zaznamenáván jejich hrubý výnos podle úrodnosti. Výstup je znám jako josefský katastr. Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. V souvislosti s účinností ABGB byly položeny také základy novodobého katastru nemovitostí. Stalo se tak nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23. 12. 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy. Jejím základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy, tzv. stabilní katastr.

Ve vztahu k superficiální zásadě hraje nejnvýznamnější roli díl II. ABGB, upravující práva k věcem. ABGB rozlišuje v ustanovení § 291 věci dle jejich povahy na hmotné a nehmotné, na movité a nemovité, dále na zužitelné a nezužitelné a konečně na cenitelné a necenitelné. ABGB také definoval samotný pojem věc. Věcí se rozumělo „*Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží k potřebě lidí, sluje věc v právním smyslu.*“ Z ustanovení § 293 pak vyplývá, že věc nemovitá byla definována negativním způsobem, když bylo stanoveno, že: „*Věci, které se bez porušení své podstaty z místa na místo přenášeti mohou, jsou movité; pakli ne, jsou nemovité.*“ Negativní definice věci nemovité byla pak rozšířena o jednu konkrétní situaci, kdy se movitá věc považovala za nemovitost. Bylo tomu tak v případě, že samostatná movitá věc se stala ze zákona

---

<sup>21</sup> OFNER, Helmut. Die grenzüberschreitende Bedeutung des ABGB. *Jusalumni Magazin*. [online]. [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: [http://www.jus-alumni.at/media/jusa\\_1300084433.pdf](http://www.jus-alumni.at/media/jusa_1300084433.pdf).

<sup>22</sup> CHALUPA, Aleš. *Tereziánský katastr český*. Sv. 1, Rustikál (kraje A-CH). Praha: Archivní správa ministerstva vnitra, 1964. Edice berních katastrů českých, moravských a slezských.  
CHALUPA, Aleš. *Tereziánský katastr český*. Sv. 3, Dominikál. Praha: Archivní správa ministerstva vnitra, 1970. Edice berních katastrů českých, moravských a slezských.  
HRADECKÝ, Emil. *Tereziánský katastr: rozbor fondu*. S.l.: [s.n.], 1956. s.105 – 135.



nebo z vlastníkovy vůle příslušenstvím věci nemovité. Zákoník dále uváděl, že: „*Příslušenství jest, co s věcí trvale bývá spojeno. Jest tedy příslušenství nejen to, co k věci přibude, pokud to není od ní odděleno, ale i věci vedlejší, bez nichž hlavní věci užívati nelze, aneb o nichž zákon nebo vlastník nařídil, aby se jich trvale k hlavní věci užívalo.*“ Za součást nemovité věci<sup>23</sup> pak byly v souladu s § 294 až 297 pokládány také například „*tráva, stromy, plodiny a všeliké věci užitečné, které země na povrchu svém plodí, jsou jměním nemovitým dotud, pokud od země a půdy odděleny nejsou ...*“<sup>24</sup>

Zásada superficies solo cedit pak byla vyjádřena přímo v § 297 následovně: „*Taktěž pokládají se za nemovité věci ty, kteréž se na zemi a půdě v tom úmyslu zřídí, aby povždy na ní zůstaly, totiž: domy a jiná stavení, s vrstvou vzduchu v kolmé čáře nad nimi; kromě toho: nejen vše to, co v zemi nebo ve zdi upevněno, přinýtováno a hřebem přibito jest, totiž: kotly na vaření piva a na pálení kořalky a skříně do stěny zadělané, ale i věci takové, ježto jsou k tomu, aby se jich při nějakém celku stále užívalo...*“<sup>25</sup> Z uvedeného výčtu je patrné, že i ABGB ve formulaci superficiální zásady vycházel z toho, že součástí pozemku může být pouze to, co je s ním pevně spojeno.<sup>26</sup> V případě staveb došlo ještě k bližší specifikaci tím, že byla stanovena podmínka trvalosti umístění stavby. Z užití formulace tak lze dovozovat a contrario, že stavby, které byly zřizovány pouze jako dočasné, se součástí pozemku stát nemohly a superficiální zásada se na ně neuplatňovala. Byla také přejata interpretace superficiální zásady podle Accursia, jelikož vlastník pozemku byl rovněž vlastníkem vzdušného sloupce nad ním a všeho, co je pod povrchem. U nerostného bohatství byla ovšem aplikována výjimka, spočívající v tom, že ložiska některých nerostů připadala do vlastnictví státu, a nikoliv vlastníka pozemku, jak stanovil § 287 ABGB. Tato úprava je pak stále platná v zákoně č. 44/1988 Sb., horní zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“).

ABGB znal ovšem i další výjimky, na něž se superficiální zásada nevztahovala. Jednou z těchto výjimek byly například sklepní prostory, které byly považovány za samostatnou věc. Velmi významnou výjimkou pak bylo také právo stavby, zavedené až v roce 1912 zákonem č. 86/1912 Sb. ř. z. Právním stavby se rozumělo věcné právo k věci cizí, které bylo

---

<sup>23</sup> ROUČEK, František., Jaromír SEDLÁČEK a kol. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 2. Reprint původního vydání. Praha: Nakladatelství CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 25. ISBN 80-85963-61-2.

<sup>24</sup> K tomu také Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 10. 1936, sp. zn. R II 466/36.

<sup>25</sup> Judikatura ovšem stanovila i určité výjimky. Uvést lze například Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 3. 5. 1935, sp. zn. R II 196/35.

<sup>26</sup> ROUČEK, František., Jaromír SEDLÁČEK a kol. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 2. Reprint původního vydání. Praha: Nakladatelství CODEX Bohemia, s.r.o., 1998, s. 42 a násl. ISBN 80-85963-61-2.

zcizitelné a dědičné a spočívalo v oprávnění vybudovat stavbu na povrchu či pod povrchem pozemku jiného vlastníka. Takto vzniklá stavba byla samostatnou nemovitou věcí a stavebník měl k pozemku zpravidla postavení poživatele. Stejně jako současné právo stavby bylo i právo stavby podle ABGB právem časově omezeným, a to v rozsahu 30 až 80 let.<sup>27</sup> ABGB byl následně po vzniku samostatného Československa recipován do vzniknuvšího právního řádu nové republiky a k jeho zrušení došlo až v souvislosti s politickými a společenskými změnami po roce 1948. Tzv. květnová ústava z roku 1948 (zákon č. 150/1948 Sb.) předurčila i další vývoj občanskoprávní úpravy. S ústavou 9. května 1948 koexistoval ABGB ještě jeden měsíc jako s ústavou platnou, od 9. června 1948 toho roku však již jako s ústavou účinnou. Koexistence však trvala jen velmi krátkou dobu. V roce 1949 byl vydán zákon o zatímních změnách v některých občanských věcech č. 266/1949 Sb. Ten v § 46 zrušil zhruba 200 ustanovení ABGB.<sup>28</sup>

## 2.2. Superficiální zásada v občanském zákoníku 141/1950 Sb.

Nástup komunistického režimu v roce 1948 znamenal změny v uspořádání společnosti a s tím související změny právního řádu. Důsledkem těchto změn bylo také přijetí nového občanského zákoníku, který bývá označován jako tzv. střední. Jednalo se o zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen „střední občanský zákoník“).<sup>29</sup> Důvodem pro rekonstrukci však nebyly pouze politické změny, ale také ryze praktické důvody, spočívající v potřebě sjednocení právní úpravy, která se do té doby lišila v Čechách, na Moravě, ve Slezsku a na Slovensku, kde platilo částečně ještě uherské obyčejové právo.<sup>30</sup>

Střední občanský zákoník opustil dosud platnou superficiální zásadu, a to prostřednictvím dvou ustanovení. V § 25 bylo stanoveno, že, stavby nejsou součástí pozemku a dále v § 155 dále, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Opuštění superficiální zásady bylo promítnutím kolektivizace a znárodnování, jelikož zejména v oblasti zemědělství bylo zcela nežádoucí, aby byly stavby v socialistickém vlastnictví stavěny na pozemcích, které mohly být

---

<sup>27</sup> DVOŘÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 557. ISBN 978-80-7357-753-7.

<sup>28</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. s. 87. ISBN 978-80-7478-326-5.

<sup>29</sup> DVOŘÁK, Jan. Vývoj občanského práva. In: *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989: sborník příspěvků*. Praha: Karolinum, 2004, s. 473-493. ISBN 80-246-0863-4.

<sup>30</sup> 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. ISBN 978-80-210-6006-7. s. 308-312.

stále v určitých případech vlastněny soukromou osobou, a stávaly by se tak jejím vlastnictvím. Opuštění superficiální zásady mělo napomáhat i k rozvoji družstevního hospodaření.<sup>31</sup>

Zřízení stavby na cizím pozemku bylo zákonem limitováno. Podle § 158 středního občanského zákoníku mohla socialistická právnická osoba zřídit stavbu na pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání, ale v ostatních případech bylo třeba práva stavby. Toto právo stavby se však svou koncepcí zcela odlišovalo od pojetí, které známe z ABGB či ze současné právní úpravy. Práve stavby bylo myšleno oprávnění, plynoucí ze zákona či z úředního rozhodnutí, na jehož základě mohl stavebník zřídit stavbu a stát se následně jejím vlastníkem bez jakéhokoliv časového omezení a stavba se stala samostatnou nemovitou věcí. Vlastník stavby pak mohl s touto stavbou volně disponovat nezávisle na dispozici s pozemkem, na němž byla stavba zřízena.

---

<sup>31</sup> KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. s. 505 a násl. ISBN 978-80-7201-741-6.

### **3. Zásada superficies solo non cedit v občanském zákoníku 40/1964 Sb.**

#### **3.1. Občanský zákoník 40/1964 Sb. před novelizací v roce 1991**

Tzv. střední občanský zákoník, který platil od roku 1950, byl v roce 1964 nahrazen novým kodexem, zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“). Tento občanský zákoník položil důraz na kogentnost, což souviselo s nadřazeností celospolečenského zájmu nad zájmem jednotlivce. Odlišoval se i výrazně systematicky a terminologicky.<sup>32</sup> Navazuje na úpravu středního občanského zákoníku a popírá zásadu superficies solo cedit, přestože výslovně se absence superficiální zásady objevuje v ObčZ až po novelizaci, provedené zákonem č. 509/1991 Sb.

ObčZ se na rozdíl od § 23 tzv. středního občanského zákoníku postavil proti jakékoliv pozitivní definici věci a v § 119 pouze uvedl, že věci jsou movité a nemovité. Nemovitosti byly definovány v § 119 odst. 2 ObčZ jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Bez výjimek tudíž byly nemovitostmi jako doposud pozemky. U pozemků přestalo být podstatné, co se nacházelo na jejich pozemku. Pro příště již neplatilo ustanovení § 25 zákona č. 140/1950 Sb. stanovící že: „*Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.*“ V ObčZ obdobně jako ve středním občanském zákoníku zcela chyběla definice pozemku i stavby. Při určování, zda se u stavby jedná o nemovitou věc, bylo nově stěžejní kritérium pevného spojení se zemí, nikoliv kritérium dočasnosti, jako tomu bylo ve středním občanském zákoníku. To, jestli je stavba v pozemku zakotvena pevně, bylo nutno posuzovat individuálně.

Vyloučení superficiální zásady se pak projevuje v obecném ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ, které stanovilo, že stavby nejsou součástí pozemku. Ve vztahu k dalším věcem, které mohly být součástí pozemku ObčZ stanovil, že: Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Ve vztahu k pozemkům následně soudy dovodily, že například po použití osiv, sadby, hnojiv a chemikálií, zasetí, pohnojení či postřiku, se stávají tyto druhové věci součástí pozemku. Naproti tomu pěstební materiál lesní školky, který je určen

---

<sup>32</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. s. 90.

k přesázení, nelze podle soudní praxe považovat za trvalý porost; proto také není součástí pozemku, na kterém se školka nachází.<sup>33</sup>

ObčZ nepřevzal z předchozí právní úpravy institut práva stavby, na jehož základě docházelo do té doby k výstavbě a přinesl koncepci nazvanou jako osobní užívání, která měla sloužit k uspokojování potřeb občanů. ObčZ v § 198 odst. 1 stanovil, že: „*Právo osobního užívání pozemků slouží k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo zřídít zahrádku; toto právo je možno zřídít i k pozemkům, na kterých tyto stavby jsou již vystavěny nebo zahrádky zřízeny. Právo osobního užívání není časově omezeno a přechází na dědice.*“ Institut osobního užívání byl dále rozveden v § 198 - § 220 ObčZ. Zákonem byla mimo jiné stanovena například výměra pozemku, na němž mohla stavba vzniknout, a dále bylo stanoveno, že občan mohl mít k jednomu danému účelu v osobním užívání jen jeden pozemek. K zániku práva mělo dojít dohodou účastníků, případně rozhodnutím soudu, nebo přechodem stavby do socialistického společenského vlastnictví.<sup>34</sup>

Z pohledu osobního užívání, respektive dřívějšího práva stavby byla důležitá také přechodná ustanovení ObčZ, konkrétně pak § 498. Podle něj se právní vztahy vzniklé před 1. dubnem 1964 se řídily podle ObčZ, nicméně vznik těchto vztahů a nároky z nich vzniklé se posuzovaly podle dosavadních právních předpisů.

## **3.2. Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.**

Další změna společenského a politického uspořádání, související s pádem komunismu v roce 1989 vedla k potřebě změny i v oblasti soukromého práva a tedy ke změnám v ObčZ. Novelizace měla sloužit také jako určitý můstek mezi dosud platným občanským zákoníkem a občanským zákoníkem zcela novým, jehož příprava byla zamýšlena. Tímto můstkem se stal zákon č. 509/1991 Sb., někdy nazývaný také jako velká novela. Novela zreformovala řadu základních institutů a zavedla mimo jiné také znovu jednotnou koncepci vlastnického práva jako jednoho ze základních lidských

---

<sup>33</sup> ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, ELIÁŠ, Karel, NYKODÝM, Jiří, NOVOTNÝ, Marek, KRÁLÍK, Michal, MIKEŠ, Jiří, FIALA, Roman, DVOŘÁK, Jan, JEHLIČKA, Oldřich, LIŠKA, Petr, LAVICKÝ, Petr, MACEK, Jiří, PŘIB, Jan, HANDLAR, Jiří, SELUCKÁ, Markéta. *Občanský zákoník I, II*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2008, s. 598. ISBN 978-80-7400-004-1.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2004, sp. zn. 29 Odo 207/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 33 Odo 506/2002.

<sup>34</sup> KNAPP, Viktor a Karol PLANK. *Učebnice československého občanského práva. Svazek 2*. 1. vyd. Praha: Orbis, 1965. s. 144-162.

práv podle Listiny.<sup>35</sup> S tím souvisí také skutečnost, že byla zcela zrušena část zákona, upravující osobní užívání a transformačním ustanovením § 872 odst. 1 s účinností od 1. 1. 1992 bylo právo osobního užívání převedeno na právo vlastnické. Došlo tak k nabytí vlastnického práva ze zákona.

Novela č. 509/1991 Sb. ale také znamenala potvrzení zásady superficies solo non cedit, jelikož se do ObčZ opět vrátilo ustanovení § 120 odst. 2, které stanovilo, že stavba není součástí pozemku. Tento stav se podle některých právních názorů nejevil jako vhodný a byl rozporován. Institutem, jenž měl tento rozpor napravit, mělo být právo stavby.<sup>36</sup> Superficiální zásada a právo stavby se však do právní úpravy dostaly až v rámci rekodifikace soukromého práva. Rovněž soudy se zabývaly problematikou superficiální zásady. Z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4378/2010 plyne, že v určitých mezních případech se mohla stavba stát součástí pozemku i v situaci, kdy nebyla v platné právní úpravě superficiální zásada zakotvena. Nejvyšší soud judikoval, že: „*V některých mezních případech nelze stanovit jednoznačné hledisko pro určení, kdy půjde o samostatnou věc, a kdy o součást pozemku. Bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, zejména k tomu, zda podle zvyklostí v právním styku je účelné, aby stavba jako samostatná věc byla předmětem právních vztahů (např. koupě a prodeje, nájmu apod.) a také k jejímu stavebnímu provedení. Významným hlediskem je, zda lze vymezit, kde končí pozemek a kde začíná stavba; pokud takové vymezení možné není, půjde zpravidla o součást pozemku.*“

Právní řád, spočívající na zásadě superficies solo non cedit, se pak nutně musel vypořádávat ještě s problematikou oprávněnosti staveb na cizích pozemcích. Umístění stavby na cizím pozemku bylo vždy spojeno s omezením vlastnického práva osoby, která byla vlastníkem pozemku. V případě, že byla stavba na cizí pozemek umístěna bez právního titulu, který by stavebníka opravňoval k jejímu umístění, jednalo se nepochybně o stavbu neoprávněnou. To potvrdil i Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01, kde judikoval, že: „*Absence příslušného práva stavebníka k cizímu pozemku nutně musí vést k závěru, že jde o neoprávněnou stavbu. Při rozhodování o režimu neoprávněné stavby lze připustit rozdíly mezi stavbou nemovitou a movitou a v návaznosti na charakter stavby aplikovat buď ustanovení § 135c nebo § 126 OZ.*“

---

<sup>35</sup> SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo. s. 26. ISBN 978-80-7418-146-7.

<sup>36</sup> JEHLIČKA, Oldřich, Marta ŠKÁROVÁ a Jiří ŠVESTKA. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck/SEVT, 1994. Komentované zákony. s. 135-136. ISBN 80-7049-079-9.

## 4. Zásada superficies solo cedit v OZ 89/2012 Sb.

Již od počátku 90. let se vedly odborné diskuze, směřující k možnostem rekodifikace soukromého práva. Téma rekodifikace však nebylo tématem pouze odborným, ale rovněž politickým. Přestože se několikrát uvažovalo o vytvoření nového kodexu soukromého práva, politické prostředí umožňovalo zpočátku pouze novely tehdy účinného ObčZ. Poslední rekodifikační proces, který nakonec vyústil ve schválení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), byl zahájen v roce 2000.<sup>37</sup> Právě v tomto roce byl schválen věcný záměr nového občanského zákoníku a autorský tým pod vedením prof. Dr. JUDr. Karla Eliáše byl následně při přípravě paragrafovaného znění návrhu nového občanského zákoníku vázán schváleným věcným záměrem. Výsledkem mnohaletého úsilí odborníků z celé řady oblastí bylo vytvoření návrhu zákona, který vláda ČR schválila na svém zasedání 18. května 2011 usnesením č. 357 a návrh byl poté odeslán do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky jako sněmovní tisk č. 362.<sup>38</sup>

### 4.1. Věc, součást věci a příslušenství věci

Občanský zákoník přistoupil na rozdíl od předchozí právní úpravy k tomu, že definuje v § 489 věc jako vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Z uvedené definice je zřejmé, že za věc nelze považovat pouze hmotné předměty, tj. věci v materiálním pojetí, ale také určitá práva či jiné nemateriální statky. Obsah pojmu věc v právním smyslu je vymezen dvěma znaky, které musí být splněny kumulativně: jsou jimi odlišnost od osoby a způsobilost uspokojovat lidské potřeby.<sup>39</sup> Obecná definice věci v občanském zákoníku je tak velmi široká. Občanský zákoník pak dělí věci několika způsoby. Prvním je dělení, obsažené v § 496 na věci hmotné a nehmotné. V souvislosti s tímto dělením je třeba zmínit také ustanovení § 979, které je obecným ustanovením, vztahujícím se k věcným právům. Je zde stanoveno, že ustanovení o věcných právech se použijí rovněž na věci hmotné a nehmotné. Občanský zákoník pak vymezuje i další způsoby dělení věcí. Lze jmenovat

---

<sup>37</sup> FELIX, Roman a André VOJTEK. Návrh nového občanského zákoníku v kontextu 21. století. Epravo.cz. [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrh-noveho-obcanskeho-zakoniku-v-kontextu-21-stoleti-74841.html>.

<sup>38</sup> Legislativní proces: Časové mezníky přípravy nového občanského zákoníku. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2018-05-25]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/legislativni-proces>.

<sup>39</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 223-225. ISBN 978-80-7208-922-2.

například dělení na věci zastupitelné v § 499 občanského zákoníku, zužitelné § 500 či hromadné, jak je uvedeno v § 501 občanského zákoníku. Zásadní je pak dělení podle § 498 odst. 1 občanského zákoníku na věci nemovité a movité.

Příslušenstvím věci se pak v souladu s § 510 odst. 1 občanského zákoníku rozumí vedlejší věc vlastníka hlavní věci, a to za předpokladu, že jí má být užíváno s věcí hlavní. Pokud jí má být užíváno společně s věcí hlavní. Jedná se tedy o samostatnou věc v právním smyslu, která však funkčně přísluší k hlavní věci a plní určitou doplňkovou funkci k věci hlavní. Objektivní podmínkou pro určení příslušenství věci je to, že se příslušenství trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Občanský zákoník pak v § 510 odst. 2 uvádí vyvratitelnou domněnku, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

Součástí věci se pak v souladu s § 505 občanského zákoníku rozumí vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí věci tedy nejsou samostatnými věcmi v právním smyslu, ale tvoří celek. Mohou však být oddělitelnými součástmi věci a mohou se právě oddělením stát samostatnými věcmi. V další části práce bude problematika součástí věci dále rozvedena.

## **4.2. Vymezení nemovité věci**

Ustanovení § 489 občanského zákoníku nevymezuje samo o sobě rozdělení věcí, kterému je třeba věnovat mimořádnou pozornost. Důležitost klasifikace různých druhů věcí spočívá zejména v tom, že se s existencí některých kategorií věcí pojí různá práva. Zákon také u různých kategorií věcí požaduje odlišné formy právních jednání, spojených s těmito věcmi. V souladu s § 560 občanského zákoníku tak vyžaduje písemnou formu právní jednání, kterým se zřizuje, převádí, mění či ruší věcné právo k nemovité věci. U nemovitých věcí je zpravidla vyžadována písemná forma právního jednání.

Pozitivní vymezení nemovité věci nabízí občanský zákoník v § 498 odst. 1. Jsou jimi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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. Doplněním



této definice je pak negativní vymezení věci movité, které je obsaženo v § 498 odst. 2 občanského zákoníku. Definice nemovité věci však není úplná, jelikož lze nalézt i na dalších místech občanského zákoníku ustanovení, která vymezení nemovité věci doplňují a výčet § 498 odst. 1 tak nelze považovat za taxativní. Příkladem může být § 3063 občanského zákoníku, který se dotýká vlastnictví a vymezení bytových jednotek. Dle tohoto ustanovení se při převodech vlastnictví k bytovým jednotkám, které byly vymezeny podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), užije tohoto zákona a rovněž na vymezení těchto jednotek se dále vztahuje zákon o vlastnictví bytů. Tato skutečnost má praktický význam mimo jiné v tom, že v případě sepsu smluv o převodu jednotek, vymezených dle zákona o vlastnictví bytů, musí být tato skutečnost ve smlouvě jasně uvedena a předmět převodu musí být smluvně vymezen rovněž v souladu se zákonem o vlastnictví bytů. V opačném případě se smluvní strany převodu vystavují riziku, že převod vlastnického práva nebude v katastru nemovitostí proveden.

S definicí nemovitých věcí se pojí různé výkladové problémy, na něž je třeba upozornit. Jeden z problémů se ukrývá již v samotném znění § 498 odst. 1 občanského zákoníku. Zde se říká, že 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. Vzniká tedy otázka nad tím, zda může za nemovitou věc v smyslu věty druhé § 498 odst. 1 označit i sám občanský zákoník a nikoliv pouze jiný právní předpis. K představenému výkladovému problému lze přistupovat různými způsoby a existují různá výkladová hlediska. Dle prvního názoru se věta druhá aplikuje výhradně na případy, týkající se právních předpisů odlišných od občanského zákoníku. Možným příkladem je problematika vlastnictví pozemních komunikací a vlastnictví pozemků, které jsou pod nimi. Právní úprava vlastnictví pozemních komunikací je obsažena ve zvláštních právních předpisech a je zcela nepochybné, že samotnou komunikaci nelze bez porušení přemístit a bude se na ni vztahovat výjimka podle § 498 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku. Proti tomuto stanovisku ovšem stojí opačný názor, dle něhož musí režim výjimky platit i tam, kde o ní hovoří sám občanský zákoník. Blíže se celé problematice výjimek ze superficiální zásady bude věnovat samostatná kapitola v další části práce.

Nemovitou věcí není na rozdíl od znění zákona č. 40/1964 Sb., již jen pozemek, o němž bude pojednáno dále, ale také další druhy věcí. Pokud dosud platilo, že nemovitými věcmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, pak nově platí, že nemovitou věcí jsou pouze

pozemky, nikoli již stavby, a to až na výjimky, o kterých bude pojednáno dále. Nemovitými věcmi jsou dále podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Je třeba zdůraznit, že tento druh nemovité věci se neeviduje v katastru nemovitostí. Pokud jsou podzemní stavby stavbami, které postrádají samostatné účelové určení, pak mají buď povahu součástí stavby nadzemní, nebo protože nadzemní stavby budou velmi často součástí pozemku, bude vše tvořit jeden celek a podzemní stavba bude součástí pozemku.

Nemovitými věcmi jsou také jednotky dle § 1159 občanského zákoníku, který výslovně uvádí, že jednotka je nemovitou věcí. Tato jasná definice jednotky tak doplňuje dosavadní vymezení podle zákona o vlastnictví bytů. Nemovitými věcmi i nadále zůstávají stavby na cizích pozemcích, které se z různých důvodů nestaly součástí pozemku k 1. lednu 2014.

Nemovitými věcmi jsou pak i věcná práva, která vznikají k pozemkům a k podzemním stavbám. Typicky to mohou být práva služebnosti, reálná břemena, zástavní práva, ale je to také nový typ věcného práva, a sice právo stavby. U práva stavby je však podle § 1240 odst. 1 občanského zákoníku možnost jeho zřízení omezena pouze na pozemky. To ovšem odpovídá smyslu tohoto institutu, jehož podstata tkví ve zřízení nebo mít stavbu. Vedle toho jsou v souladu s § 498 odst. 1 občanského zákoníku nemovitými věcmi podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim práva a dále práva, o kterých tak zákon stanoví.

V souvislosti s vymezením nemovité věci je třeba poukázat i na ustanovení § 3023, které je obsaženo ve společných ustanoveních občanského zákoníku. V § 3023 je stanoveno, že pro vlastníka nemovité věci platí obdobně to, co je stanoveno pro vlastníka pozemku. To má zásadní dopad, jelikož občanský zákoník stanovuje různé povinnosti vlastníkovi pozemku na mnoha místech. Občanský zákoník na celé řadě míst pracuje s určitými normami, které regulují práva a povinnosti pouze vlastníka pozemku. S ohledem na použití formulace obdobně<sup>40</sup> lze v zásadě konstatovat, že vlastník nemovité věci, jež není součástí pozemku, bude mít tytéž povinnosti jako

---

<sup>40</sup> Blíže k užití a významu pojmu obdobně viz Legislativní pravidla vlády čl. 41. Legislativní pravidla vlády schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 č. 188 a změněná usnesením vlády ze dne 21. srpna 1998 č. 534, usnesením vlády ze dne 28. června 1999 č. 660, usnesením vlády ze dne 14. června 2000 č. 596, usnesením vlády ze dne 18. prosince 2000 č. 1298, usnesením vlády ze dne 19. června 2002 č. 640, usnesením vlády ze dne 26. května 2004 č. 506, usnesením vlády ze dne 3. listopadu 2004 č. 1072, usnesením vlády ze dne 12. října 2005 č. 1304, usnesením vlády ze dne 18. července 2007 č. 816, usnesením vlády ze dne 11. ledna 2010 č. 36, usnesením vlády ze dne 14. prosince 2011 č. 922, usnesením vlády ze dne 14. listopadu 2012 č. 820, usnesením vlády ze dne 15. prosince 2014 č. 1050, usnesením vlády ze dne 3. února 2016 č. 75 a usnesením vlády ze dne 17. ledna 2018 č. 47. [online]. [cit. 2018-05-25]. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/cz/ppov/lrv/dokumenty/legislativni-pravidla-vlady-91209/>.

vlastník pozemku. Vlastník stavby je tedy například chráněn před imisemi a platí pro něj přiměřeně tam, kde tomu nebrání povaha věci i další ustanovení sousedského práva.<sup>41</sup> Teoreticky možné je také zřídit služebnost cesty přes stavbu, která sama není součástí pozemku, nýbrž samostatnou nemovitou věcí.<sup>42</sup>

Jsou ovšem také situace, kdy povaha konkrétního ustanovení občanského zákoníku vylučuje, aby byl aplikován § 3023. Např. § 1142 odst. 2 občanského zákoníku stanoví pravidla pro vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením věci, konkrétně reálným rozdělením zemědělského pozemku. Říká se zde, že zemědělský pozemek, pokud se dělí mezi dosavadní spoluvlastníky, může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly účelně obdělávatelné celky. V tomto případě však nelze ustanovení aplikovat na jiné nemovité věci ani prostřednictvím § 3023, neboť ze smyslu a účelu normy se má na mysli pouze pozemek a ne jakýkoliv, nýbrž pouze zemědělský. Při aplikaci § 3023 je tedy třeba vycházet spíše z jeho smyslu a účelu a vždy jej aplikovat pouze v souvislosti s příslušným jiným ustanovením občanského zákoníku, na něž dopadá. Nemovitostí je i kanalizační a vodovodní přípojka.<sup>43</sup>

### 4.3. Pozemek a parcela

Občanský zákoník užívá v souvislosti s nemovitými věcmi pojmu pozemek, avšak bez toho, aby byl tento pojem definován. Ačkoliv definice chybí, je třeba se alespoň o obecné vymezení pokusit, jelikož pro uplatňování superficiální zásady se jedná o zásadní věc. Definici pozemku obsahuje například zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), který v § 2 písm. a) stanovuje, že pozemkem se rozumí: *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“*. Velmi podstatné

---

<sup>41</sup> MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Svazek III. Praha: Leges, 2013-. Komentátor. s. 1092. ISBN 978-80-87576-73-1.

ŠVESTKA, Jiří a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013-. Komentáře Wolters Kluwer. s. 1327. ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>42</sup> Tamtéž.

<sup>43</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. s. 383.

je to, že tento zákon onu definici upravuje pouze pro své účely, z čehož lze dovozovat, že by pozemkem podle jiného zákona mohlo být myšleno i něco jiného. Z výše uvedeného vyplývá, že zásadním znakem určujícím existenci pozemku bude vymezení jeho hranice. K problematice pojmu pozemek se vyjádřil Petr Baudyš, který uvádí, že: „je obecně uznáváno, že se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od ostatních částí zemského povrchu určitou hranicí. V občanském zákoníku není žádná definice pozemku, není v něm proto ani uvedeno, o jakou oddělující hranici se musí jednat. Lze usoudit, že z hlediska občanského práva může být hranice oddělující pozemek libovolná, a to podle účelu, o jaký v daném případě jde...“<sup>44</sup> Pokud tedy jde o pozemek ve smyslu občanského zákoníku, je možné uvažovat o tom, že pozemkem bude i taková část zemského povrchu, která za něj podle veřejnoprávních předpisů být označena nemůže, jelikož je vymezena hranicemi, které veřejné právo neuznává. Bude se tak například jednat o hranici, vymezenou rozsahem práva nájmu, rozsahem práva pachtu nebo rozsahem ochrany krajiny.<sup>45</sup>

K pojmu pozemek se pak váže další pojem, s nímž pracují zejména katastrální předpisy, a tím je pojem parcela. Definiční ustanovení je obsaženo v § 2 písm. b) katastrálního zákona, kde je stanoveno, že: „parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ Parcela pak může být stavební, případně pozemková. Stavební parcela je vymezena pozitivně jako pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, odlišný od parcely stavební. Z výše uvedeného vyplývá, že každá parcela musí být pozemkem, avšak ne každý pozemek musí být parcelou. Vztahem obou pojmů a jejich výkladem se zabývaly v minulosti i soudy, které judikovaly několik důležitých závěrů. Nejvyšší soud například potvrdil uvedený závěr, že pozemek nemusí být vždy totožný s parcelou, když konstatoval, že může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem.<sup>46</sup> Nejvyšší soud pak také judikoval, že vymezení pozemku parcelou je v zásadě evidenčního charakteru a slouží katastru nemovitostí, avšak neexistence takového vymezení nemůže být na překážku tomu, aby byly pozemky předmětem právních vztahů.<sup>47</sup> Takový názor se ovšem dostává

---

<sup>44</sup> BAUDYŠ, Petr. Dělení pozemků a věcná práva k cizí věci. *Ad Notam: notářský časopis*. 1999, roč. 5, č. 2. s. 33. ISSN 1211-0558.

<sup>45</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně. In bulletin-advokacie.cz. [online]. [cit. 2018-05-25]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/co-prinese-zmenena-definice-pozemku-v-katastralnim-zakone?browser=mobi>.

<sup>46</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99.

<sup>47</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 100/2002.

do rozporu s tím, že účinky mnoha právních jednání, týkajících se nemovitých věcí, jsou podmíněny zápisem v katastru nemovitostí a mnoha veřejnoprávními předpisy, a tudíž v mnoha případech musí strany takových poměrů respektovat veřejnoprávní úpravu nezávisle na svojí vůli.

#### 4.4. Stavba

Stejně jako v případě pozemků, ani v případě staveb občanský zákoník neobsahuje definici tohoto pojmu. Podobně jako u pozemků je pak také třeba rozlišovat mezi tím, co může být chápáno jako stavba ve smyslu soukromého práva a co se rozumí stavbou v právu veřejném. V tomto směru lze poukázat především na definici stavby z pohledu stavebních předpisů. Soudy již judikovaly, že pro účely soukromého práva nelze užít definic, které jsou obsaženy ve veřejnoprávních předpisech. Nejvyšší soud například v jednom ze svých rozhodnutí uvedl, že pro oblast občanského práva nelze použít vymezení stavby provedené v § 139b odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se za stavbu považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, a to nejen proto, že toto vymezení je dáno jen pro účely stavebně právní, ale též proto, že některé stavby, k jejichž provedení je třeba stavebního povolení, resp. ohlášení stavebnímu úřadu, netvoří věci v občanskoprávním smyslu.<sup>48</sup> Doplnit stavbu podle současného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 2 odst. 3 – někam to zakomponovat do tohoto odstavce.

Z § 506 odst. 1 občanského zákoníku lze dovozovat, že v soukromoprávním pojetí se stavbou rozumí určitý výsledek stavební činnosti, který je stálý a definitivní.<sup>49</sup> P. Tégl uvádí<sup>50</sup>, že stavbou ve smyslu občanského práva je hmotně zachycený výsledek stavební činnosti člověka, který je oddělitelný od okolí zpravidla od okolního pozemku, má samostatný hospodářský účel a vyznačuje se relativní kompaktností materiálu. Jsou-li tyto pojmové znaky splněny, může být určitá entita stavbou ve smyslu soukromého práva, a tudíž i věcí v právním smyslu, není-li ovšem součástí pozemku či jiné věci.<sup>51</sup> Poněkud diskutabilní je znak oddělitelnosti od okolí. Naproti tomu stavbou ve smyslu veřejnoprávním je třeba stavbu chápat nejen jako výsledek stavební činnosti, tj. stavební

---

<sup>48</sup> Z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 ze dne 26. 8. 2003.

<sup>49</sup> LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník ...: komentář*. Svazek I. Praha: C.H. Beck, 2013-. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.

<sup>50</sup> TĚGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. In *právníprostor.cz*. [online]. [cit. 2018-05-28]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.

<sup>51</sup> TĚGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II.

díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, ale také jako stavební činnost samotnou.<sup>52</sup>

Jelikož nedošlo po rekonstrukci k vymezení pojmu stavba, lze na tuto problematiku bez problémů aplikovat dosavadní judikaturu soudů, která je velmi bohatá, avšak mnohdy velmi kazuistická. Zabývá se různými jednotlivostmi, jako jsou hřiště, tenisové kurty, meliorace, rybníky a mnoho dalších. V souvislosti s judikaturou je nutno ještě doplnit, že stavba nutně nemusí být pouze stavbou nadzemní. Může jí být také stavba podzemní, jakou je například podzemní garáž nebo tunelový komplex.

## 4.5. Stavba jako součást pozemku

Co se obecného vymezení součásti věci a příslušenství věci týče, v zásadě jde o převzetí dosavadní úpravy. Součást věci, která je definována v § 505, je převzetím dosavadní úpravy § 120 odst. 1 ObčZ. V tomto ohledu lze plně vycházet z dosavadní judikatury Nejvyššího soudu a jejích závěrů ohledně součásti věci.

Nové je vymezení součásti pozemku, se kterým jsou spojeny poměrně zásadní výkladové otázky. Občanský zákoník opětovně zakotvil zásadu, že trvalá stavba je součástí pozemku, čili nemá mít povahu samostatné věci. To souvisí i s právním pojetím stavby jako umělého přírůstku podle § 1083 až § 1086 občanského zákoníku, kdy je zdůrazněna priorita pozemku.<sup>53</sup> Promítnutí této zásady lze nalézt zejména v § 506 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>54</sup> To říká, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Z hlediska působnosti uvedeného ustanovení je třeba doplnit, že soudy judikovaly, že se toto ustanovení vztahuje pouze na stavby, vzniklé po 1. 1. 2014. Na stavby, vzniklé před účinností občanského zákoníku je třeba vždy uplatnit přechodné ustanovení § 3054.<sup>55</sup> Stanoví-li uvedené pravidlo, že

---

<sup>52</sup> LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník .... komentář*. s. 1793 – 1797.

KINDL, Tomáš. § 506 (Prostor a stavby). In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654)* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2018-05-28]. ASPI\_ID KO89\_a2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

<sup>53</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2018-06-03]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.1.1998 3 Cdon 1305/96.

<sup>55</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016 sp. zn. 22 Cdo 892/2016.

stavba je součástí pozemku, pak tím však má na mysli stavbu ve smyslu soukromého práva. Její definice ovšem není dána a musí se vycházet z judikatury, jak už bylo uvedeno výše. Jako samostatná věc bylo judikováno například i kryté koryto potoka, které je zatrubněno. Zatrubněné koryto potoka je podle názoru Nejvyššího soudu považováno za samostatnou stavbu, která nemůže být součástí pozemku a je samostatným předmětem vlastnictví.<sup>56</sup> Je však diskutabilní, zda může takový názor s ohledem na existenci superficiální zásady obstát. Základní otázku, kterou je třeba si položit, je zda se jedná skutečně svou povahou o stavbu trvalou. V případě, že bude shledáno, že tomu tak je, lze si klást otázku, zda jde skutečně o stále o samostatnou věc. Pokud by měl přetrvávat názor, že zatrubněné koryto potoka je samostatnou věcí i dle současné právní úpravy, je nutno řešit otázku, kdo bude jejím vlastníkem a na základě jakého právního titulu by byla zřízena. Pokud naopak dojdeme k závěru, že s ohledem na superficiální zásadu nelze již o zatrubněném korytu hovořit jako o samostatné věci, jelikož by mělo dojít ke splynutí s pozemkem, je otázkou, jakým způsobem se vypořádat s praktickými problémy, spojenými například s údržbou koryta apod.

Samostatnou kapitolu tvoří studny. Studna je věcí v právním smyslu. Tuto skutečnost judikoval mimo jiné i Nejvyšší soud, když ve svém rozsudku ze dne 17. 8. 2010 sp. zn. 22 Cdo 2597/2010 konstatoval, že studna je stavbou a tudíž samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním, jestliže je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jíž ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku. To platí v případě, kdy by šlo např. o pouhý nezpracovaný vrt, nijak nevymezený vůči okolí. Studna ovšem může být v souladu s uplatněním superficiální zásady rovněž součástí pozemku, jelikož splňuje pojmové znaky součásti věci. Součásti věci mohou být jen věci hmotné,<sup>57</sup> což svou povahou studna splňuje. Studna zároveň splňuje pojmové znaky součásti věci. Jedná se o něco, co dle své povahy náleží k pozemku, je s pozemkem v zásadě neoddělitelně spojeno a nelze to oddělit, aniž by se věc, v tomto případě pozemek, znehodnotila. Oddělení studny od pozemku je prakticky nepředstavitelné, aniž by nedošlo v podstatě k jejímu zániku, přičemž se mohou vyskytovat případy, kdy by zánikem studny došlo k významnému znehodnocení pozemku.<sup>58</sup> S výše uvedeným se pojí i problematika vlastnictví vody ve studni. Nelze uvažovat v tom směru,

---

<sup>56</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2004, sp. zn. 28 Cdo 288/2004.

<sup>57</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654) [Systém ASPI]*. Wolters Kluwer [cit. 2018-08-06]. ASPI\_ID KO89\_a2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

<sup>58</sup> SPÁČIL, Jiří. *Studna jako samostatný předmět právních vztahů [Systém ASPI]*. ASPI – původní nebo upravené texty pro ASPI [cit. 2018-07-18].

že by voda byla součástí studny jako věci, jelikož studna jako věc může existovat i bez vody, při nejmenším dočasně. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“) stanovuje, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. K dané problematice se pak shodně vyjádřil i Nejvyšší soud.<sup>59</sup> Odběr vody je regulován veřejnoprávními předpisy a vlastníkem vody, která je ve studni, se bude vlastník studny stávat až po jejím oprávněném odebrání nebo odčerpání.

Komplikace přináší promítnutí vlastnictví ke studnám v katastru nemovitostí. Vodní zákon taxativně vymezuje v § 20 odst. 1, která vodní díla mohou být zapsána do katastru nemovitostí. Studna však mezi zapisovaná vodní díla nepatří a do katastru nemovitostí se tudíž nezapisuje. Tím vzniká praktický problém související s tím, že studna se neobjevuje vůbec v katastrálních mapách a nelze tedy ani uplatňovat zásadu materiální publicity v souvislosti s platností údajů, obsažených v katastru nemovitostí. Výjimku tvoří situace, kdy je studna do katastru nemovitostí zapisována jako předmět předkupního práva, věcného břemene, práva stavby nebo nájmu či pachtu.

Ustanovení § 506 odst. 1 občanského zákoníku dále říká, že součástí pozemku jsou stavby a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných. Je otázka, co to je jiné zařízení a jak se jiné zařízení liší od stavby. Jde však o relativně nadbytečné rozlišování, které nemá praktický význam. Je totiž úplně jedno, jestli konkrétní entita má povahu stavby nebo jiného zařízení. V obou případech se totiž jedná o součást pozemku. Jiná zařízení jsou něčím, co nesplňuje povahu stavby. Pod tyto případy se mohou řadit různá zpevnění pozemků, meliorační zařízení atd.

Znovuzavedení superficiální zásady do českého právního řádu mělo také významný dopad do exekučního řízení, respektive do jeho části, týkající se vymožení pohledávky prodejem nemovitých věcí. Probíhající, ale ostatně i nová exekuční řízení se musejí potýkat se situacemi, kdy se stavby staly nebo naopak nestaly součástí pozemku a v závislosti na tom je nutno správně vést exekuční řízení. K vlivu zavedení superficiální zásady na probíhající exekuční řízení se vyjádřily i soudy, které mimo jiné konstatovaly, že pokud se stavba stala součástí pozemku podle § 3054 občanského zákoníku lze v exekuci prodejem stavby pokračovat i za jeho účinnosti. Pro účely probíhající exekuce je však nutné takovou stavbu posuzovat jako věc samostatnou a dojde-li v důsledku exekučního zpeněžení stavby ke změně jejího vlastníka, samostatnou věcí zůstane.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1244/2007.

<sup>60</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 11. 2016, sp. zn. 20 Cdo 531/2016.



Tím dochází v podstatě k prolomení superficiální zásady mimo jiné i v důsledku exekučního řízení. Soudy pak ve vztahu k exekucím ale rovněž judikovaly, že v exekuci prodejem nemovitých věcí nelze samostatně postihnout stavbu poté, co se stala součástí pozemku podle ustanovení § 3054, případně § 3058 odst. 1 občanského zákoníku, a to bez ohledu na to, kdy vznikl dluh, pro který je exekuce vedena.<sup>61</sup> Tento judikát bude ale dopadat až na exekuční řízení, zahájená po nabytí účinnosti občanského zákoníku, tedy po splnutí staveb s pozemky podle § 506 případně podle přechodných ustanovení občanského zákoníku.

## 4.6. Výjimky ze zásady superficies solo cedit

### 4.6.1. Dočasné stavby

Ustanovení § 506 odst. 1 občanského zákoníku připouští jednu z výjimek ze superficiální zásady, která se vztahuje k tzv. dočasným stavbám. Definici dočasné stavby nelze hledat přímo v občanském zákoníku a existují různé právní názory, jak posuzovat kritérium dočasnosti. Tu lze v souladu se soukromoprávním charakterem občanského zákoníku a jeho dispozitivností vnímat tak, že dočasnost stavby vyplývá „ze smlouvy, kterou stavebník uzavře s vlastníkem pozemku, z technického provedení stavby, z doby životnosti nebo z doby, po kterou má stavby podle stavebního povolení nebo jiného rozhodnutí stát.“<sup>62</sup> Prof. Eliáš pak kritérium dočasnosti stavby vidí v dočasnosti závazkového užívacího či požívacího práva k cizímu pozemku.<sup>63</sup> Jako nepřiléhavá se jeví definice, obsažená ve stavebním zákoně, který za dočasnou stavbu označuje stavby, u nichž stavební úřad předem omezí dobu jejich trvání. Posouzení dočasnosti stavby je z pohledu občanského zákoníku otázkou spíše technického charakteru. Pokud je objektivně navenek patrné, že stavba má být umístěna na pozemku pouze dočasně, pak jde o dočasnou stavbu.

Příkladem takové stavby by mohly být mobilní domy či jiné stavby bez pevných základů, jež je možno bez jakýchkoliv technických obtíží přemístit. U těchto staveb se ovšem nebude jednat vůbec o nemovitou věc, jelikož nejsou naplněny její definiční znaky podle § 498 odst. 1 občanského zákoníku. Občanský zákoník předpokládá přímo jeden konkrétní případ, kdy bude vznikat faktická dočasná stavba. Jedná o situace, kdy stavba vznikne jako součást práva stavby.

---

<sup>61</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 2017, sp. zn. 20 Cdo 4827/2017.

<sup>62</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. s. 389.

<sup>63</sup> ELIÁŠ, Karel. *Právo stavby*. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10. s. 277. ISSN 1803-6554.

V těchto případech bude stavba, zřízená na základě práva stavby považována za věc nemovitou, avšak v ostatních případech se bude jednat o věc movitou.<sup>64</sup>

#### 4.6.2. Inženýrské sítě a liniové stavby

Občanský zákoník stanovil další výjimku ze superficiální zásady v § 509. Před novelou, provedenou zákonem č. 460/2016 Sb. bylo stanoveno, že: „*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku.*“ Inženýrské sítě tak byly konstituovány jako samostatné věci, přičemž o nich lze hovořit jako o věcech movitých. Důvodem proto je zejména to, že § 498 je ve výčtu nemovitých věcí výslovně neuvádí a ani § 509 o inženýrských sítích jako o nemovitých věcech nehovoří. Tato výjimka byla vytvořena dle důvodové zprávy zejména z praktických důvodů a z důvodu zachování právního stavu, který byl dán ještě před rekonstrukcí. Není totiž výjimkou, že vlastníkem inženýrských sítí, na něž se výjimka vztahuje, jsou zpravidla provozovatelé dané sítě a pozemky, přes něž jsou tyto inženýrské vedeny, jejich provozovatelům nepatří. Podstatné je také to, že za součást pozemku se podle věty druhé předmětného ustanovení nepovažují ani stavby, které s nimi provozně souvisejí. Může se jednat například o trafostanice, které by za určitých okolností mohly jinak být považovány za nemovitou věc, která je součástí pozemku.

Novelou č. 460/2016 Sb., pak došlo k dalšímu rozšíření uvedené výjimky ze superficiální zásady, jelikož ta byla výslovně rozšířena na liniové stavby. Nově je stanoveno, že: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“ Liniové stavby je třeba vnímat jako pojem nadřazený pojmu inženýrská síť, jelikož kromě nich zahrnují například i pozemní komunikace a stavby drážních těles. Změna terminologie § 509 občanského zákoníku nemá vliv na dálnice, silnice a místní komunikace, neboť pro ty již od roku 2016 platí speciální ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, které

---

<sup>64</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. s. 383.

Pro úplnost lze doplnit, že o stavbu jako věc movitou se bude jednat, jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku. Tuto definici judikoval Ústavní soud ve svém nálezu Pl. ÚS 16/93.

stanovuje, že stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku. Nově však platí toto ustanovení například pro některé účelové komunikace.<sup>65</sup>

Za inženýrskou síť je pak dle zákona š. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, považována i síť elektronických komunikací. Zákon v § 104 odst. 10 výslovně uvádí, že síť elektronických komunikací, včetně stožárů, nadzemního i podzemního komunikačního vedení a jejich opěrných a vytyčovacíh bodů, není součástí pozemku ve smyslu jiného právního předpisu a je ve smyslu jiného právního předpisu považována za inženýrskou síť.

### 4.6.3. Stroje spojené s nemovitou věcí

Rekodifikace přinesla změny také v oblasti problematiky strojů jako součástí nemovité věci. Dle ObčZ platilo, že stroje, jež byly pevně spojeny s nemovitou věcí, a nebylo možné je bez kvalitativního zhoršení nemovité věci oddělit, se staly její součástí bez dalšího. Občanský zákoník však přinesl v tomto směru významnou změnu, která byla kodifikována v § 508. Dle současné úpravy je možné, aby vlastník nemovité věci nechal do katastru nemovitostí zapsat výhradu, že stroje, které jsou s jeho nemovitou věcí spojeny, nejsou jeho vlastnictvím. Tím dochází k prolomení superficiální zásady.<sup>66</sup>

Praktickým příkladem využitelnosti tohoto institutu, na němž lze demonstrovat jeho využití, jsou případy, kdy například provozovatel výrobního komplexu, který jej má v nájmu, kupuje nové stroje, jež svým technickým charakterem musí být spojeny pevně s pozemkem, na němž se budou nacházet. Takovými stroji by mohly být například stroje na výrobu těžkých tkanin či typicky zařízení turbín na výrobu elektrické energie v malých vodních elektrárnách. Doposud se situace posuzovala tak, že pokud se stroje spojily s nemovitou věcí způsobem, že je nebylo možno od nemovité věci oddělit bez zhoršení její podstaty, zanikly jako samostatná věc v právním smyslu. Nebylo možné tento následek vyloučit ani smluvně, a pakliže by takové smluvní ujednání mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stroje bylo, nebylo by platné. Občanský zákoník však připouští, aby byla sjednána výhrada vlastnictví, která vyloučí vlastníka pozemku z vlastnictví stroje.

---

<sup>65</sup> Novela občanského zákoníku přináší od 28. 2. 2017 změny v oblasti nemovitostí. *bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 2018-05-28]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-prinasi-od-28.-2.-2017-zmeny-v-oblasti-nemovitosti>.

<sup>66</sup> ŠVESTKA, Jiří a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek I. s. 1200-1202.

Podstatné je, že tato výhrada může být zapsána pouze se souhlasem vlastníka pozemku, což je logické i s ohledem na skutečnost, že pouze vlastník pozemku bude oprávněn jednat vůči katastru nemovitostí, do něhož bude výhrada zapisována.

Zápis výhrady vlastnického práva ke strojům probíhá na základě poznámky, která však nemá konstitutivní účinky a její charakter je v zásadě informativní. Je třeba tedy vycházet především z toho, že pokud je poznámka v katastru nemovitostí v souladu s § 23 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) zapsána, jedná o doklad projevu vůle, učiněného na základě příslušných ustanovení občanského zákoníku než o zápis, který by sám o sobě vyvolával právní účinky. Zápisem výhrady v katastru nemovitostí se ale zakládá publicita vůči třetím osobám a dostane-li se pak vlastník nemovité věci například do insolvence, je deklarováno, že stroje nejsou součástí nemovité věci a insolvenční správce by neměl zahrnout tyto stroje jako součást majetkové podstaty.

Občanský zákoník však neřeší situaci, kdy by chtěl vlastník pozemku oddělit stroj, který již je součástí pozemku a nechat zapsat výhradu vlastnictví pro osobu, které by takový stroj převedl například koupí. Byl však vyjádřen názor, že i takový zápis bude možné uskutečnit.<sup>67</sup> Zákon pouze připouští nahrazení stávajícího stroje, který je součástí nemovité věci, strojem novým, u něhož je zápis výhrady možný. Takový zápis je ovšem možný pouze za podmínky, kdy proti němu nevyjádří osoba zapsaná ve výhodnějším postavení odpor.

K dané problematice se již vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne ze dne 1. 9. 2016, sp. zn. 20 Cdo 2736/2016, kde byla řešena otázka umístění zařízení pěstitelské pálenice jako stroje v budově pěstitelské pálenice. Nejvyšší soud judikoval, že: *„Zabudovaná zařízení pěstitelské pálenice jsou součástí pěstitelské pálenice, jakožto věci hlavní. Jejich oddělením by se znemožnilo užívání pěstitelské pálenice k jejímu účelu a došlo by ke znehodnocení stavby, když by významně klesla její užitná hodnota i její cena. Součást věci od věci hlavní nelze oddělit pouhým projevem vůle, a to bez ohledu na skutečnost, jestli jde o projev jednorázový nebo opakovaný. Dokud je součást s věcí hlavní spojena, nemá vůle vlastníka vliv na to, že jde stále o jedinou věc.“* Nejvyšší soud se tak svým výkladem v zásadě postavil proti ustanovení § 508 občanského zákoníku, který a priori předpokládá, že stroje spojené s nemovitou věcí nejsou její součástí.

---

<sup>67</sup> TĚGL, Petr. Aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí. *Pravniradce.cz* [online]. [cit. 2018-08-06]. Dostupné z: <https://pravniradce.ihned.cz/c1-63518250-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci>.

#### 4.6.4. Přestavek

Další výjimku ze superficiální zásady tvoří § 1087 občanského zákoníku, upravující přestavek. V uvedeném ustanovení se uvádí, že: „*Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.*“ Aby mohlo dojít k aplikaci této výjimky, je třeba splnit několik podmínek. Předně musí být stavebník vlastníkem pozemku, na kterém staví stavbu, jež by mohla zasáhnout na cizí pozemek. Jsou tedy vyloučeni beneficiáři práva stavby, nájemci, pachtýři a další osoby, které by jinak mohli po právu pozemku zastavět. Další a velmi podstatnou podmínkou je, že stavitel musí být v dobré víře, že staví na svém vlastním pozemku. Nezbytnost existence dobré víry potvrdil i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 18. 4. 2017 sp. zn. 22 Cdo 4572/2015, kde judikoval, že institut přestavku lze aplikovat jen u trvalých staveb zřizovaných stavebníkem zčásti na cizím pozemku v přesvědčení, že stavebník zřizuje stavbu na vlastním pozemku. Přestavek nemohou využít tedy například sousedé, kteří staví na cizím pozemku s vědomím, že tak činí. Chráněni nejsou ani stavitelé, kteří zanedbali odbornou přípravu a nezkontrolovali si hranice pozemku, zvláště, byla-li parcela nedávno vyměřena a majitel měl a mohl z katastrální mapy o zaměření vědět.

Nejvyšší soud ovšem zároveň judikoval, že je povinností vlastníka pozemku, který se proti přestavku brání, prokázat, že stavebník nebyl v dobré víře. Ve svém rozsudku ze dne 31. 1. 2017 sp. zn. 22 Cdo 4925/2016 judikoval, že vlastník pozemku dotčeného přestavkem, který se brání právním důsledkům, které zákon váže na jednání stavebníka v dobré víře, je povinen tvrdit a prokázat skutečnosti, vylučující objektivně posuzovanou dobrou víru stavebníka.

Další podmínkou přestavku pak je, že se musí jednat jen o malou část stavby, která přesahuje na malou část cizího pozemku. Výklad pojmu „malý“ se ovšem může jevit jako problematický. Přesahem malé části je třeba rozumět pro použití tohoto ustanovení přesah plošný v úrovni zemského povrchu. Přesah zasahující do prostoru kolmého nad pozemkem není přestavkem, ale zásahem do vlastnického práva.<sup>68</sup> Poslední podmínkou je, že se jedná jen o malou zástavbu na malé části sousedního pozemku.

---

<sup>68</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2018-08-10]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

Velikost přestavku se bude muset posuzovat vzhledem k velikosti stavby jako celku a ploše, která je zastavována na cizím pozemku a dále k velikosti pozemku, na nějž stavba zasahuje. Zůstává však otázkou, zda lze matematicky určit alespoň limity, v jakých je možno zásah na cizí pozemek považovat za malý. Posuzování se bude případ od případu lišit. Jednalo-li by se o stavbu, která by zasahovala více než na malou část pozemku nebo by stála na cizím pozemku z větší než malé části, ustanovení o přestavku by se nepoužilo a stavitel by se potýkal s problémem neoprávněné stavby.

Z pohledu praxe je pak podstatné také to, že soudy již judikovaly, že institut přestavku bude aplikován rovněž na stavby, vzniklé před 1. 1. 2014. Z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017 sp. zn. 22 Cdo 4572/2015 vyplývá, že ustanovení § 3059 věta druhá občanského rozšiřuje institut přestavku i na stavby zřízené před 1. 1. 2014 a podmínky pro nabytí vlastnického práva přestavkem se v takovém případě posoudí podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Tento judikát může nabýt významné důležitosti v budoucnu, jelikož dochází ke stále většímu technickému zpřesňování katastru nemovitostí a v budoucnu se tak může objevovat větší množství případů, kdy budou moci vlastníci staveb uplatňovat institut přestavku právě u staveb, jež vznikly před účinností občanského zákoníku.

#### **4.6.5. Právo stavby**

Právo stavby je dalším institutem, který prolamuje zásadu superficies solo cedit. Právo stavby je v souladu se zněním § 498 odst. 1 občanského zákoníku nemovitou věcí, jelikož zákon toto právo za nemovitou věc výslovně označuje. Právem stavby se rozumí zatížení pozemku jednoho vlastníka věcným právem jiné osoby, spočívajícím ve zřízení nebo existenci stavby, jak vyplývá z § 1240 odst. 1 občanského zákoníku. Výkonem práva stavby tak vzniká situace, kdy na cizím pozemku zpravidla vzniká stavba, tj. nemovitá věc, která by k pozemku za jiných okolností přirůstala a stala se jeho součástí<sup>69</sup>. Právo stavby je věcným právem k věci cizí, přičemž cizí věcí je zatížený pozemek.

Právo stavby lze zřídit pouze k pozemkům evidovaným ve veřejném seznamu, přičemž je koncipováno vždy jako právo dočasné na dobu maximálně 99 let. Tento atribut dočasnosti je třeba brát jako jeden ze zásadních znaků celého institutu. Podstatou je totiž vybudování stavby na cizím pozemku, která se po uplynutí stanovené doby stane jeho součástí a tím se pozemek cizího

---

<sup>69</sup> Srovnej § 1083 až § 1086 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

vlastníka zhodnotí. Z pohledu dočasnosti je velmi podstatné také to, že v případě vydržení práva stavby se délka jeho trvání omezuje v souladu s § 1244 odst. 2 občanského zákoníku na pouhých 40 let. K. Eliáš uvádí ve vztahu k prodloužení délky trvání práva stavby úvahy, že prodloužením lze délku jeho trvání protáhnout i přes zákon vymezených 99 let. Je otázkou, zda je toto skutečně možné, nebo je třeba přistupovat k § 1244 odst. 1 občanského zákoníku jako k ustanovení kogentnímu, které jakékoliv prodloužení nad rámec 99 let nepřipouští.<sup>70</sup>

Vnik práva stavby je možný několika způsoby. Prvním možným způsobem je smlouva mezi stranami. V souladu s intabulačním principem vzniká právo stavby, které bylo ujednáno smluvně až zápisem do příslušného veřejného seznamu, kterým je katastr nemovitostí. Z katastru nemovitostí lze následně také nejsnazším způsobem vyčíst, kdy právo stavby zaniká. V případě smluvního zřízení práva stavby má tedy zápis do katastru nemovitostí konstitutivní účinky. Smlouva o zřízení práva stavby musí obsahovat řádné vymezení pozemku, na němž je právo stavby zřizováno, popis stavby a dobu trvání práva stavby.<sup>71</sup> V případě, že budou ve smlouvě sjednány rozvazovací podmínky, nebude se k nim v souladu s § 1246 občanského zákoníku přihlížet.

Kromě možnosti zřídit právo stavby smluvně je rovněž možné, aby bylo právo stavby vydrženo. Případně může vzniknout rozhodnutím orgánu veřejné moci. V případě vydržení je třeba, aby držitel práva stavby prokázal nepřerušenu poctivou držbu v délce trvání alespoň 10 let, jelikož právo stavby je nemovitou věcí a v případě vydržení se na ni tudíž vztahuje § 1091 odst. 2 občanského zákoníku. V případě, že by se jednalo o mimořádné vydržení, je vydržecí doba stanovena na 20 let. Občanský zákoník v § 1243 odst. 1 předvídá také možnost nabytí práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci. Podmínkou ovšem je, že tento způsob nabytí práva stavby bude výslovně zakotven ve zvláštním zákoně. U vydržení i u rozhodnutí orgánu veřejné moci má zápis do katastru nemovitostí pouze deklaratorní účinky a osoba nabývá toto právo buď okamžikem vydržení, nebo nabytím právní moci rozhodnutí orgánu veřejné moci. Posledním z uvedených případů bude například vypořádání spoluvlastnictví v souladu s § 1147 občanského zákoníku. Právo stavby je možno v souladu s § 1241 občanského zákoníku zřídit pouze k pozemku, který není zatížen jiným právem, jež by bylo právem stavby narušeno. Jedná se například o případy, kdy jsou k pozemku zřízeny služebnosti, jejichž výkon by byl zcela znemožněn zřízením stavby. Do úvahy připadá například služebnost stezky, průhonu a cesty nebo právo pastvy.

---

<sup>70</sup> ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. In: *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10. s. 274. ISSN 1803-6554.

<sup>71</sup> ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Praha: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 80. ISBN 978-80-7400-566-4.

Stavebník, který na základě práva stavby zřídí stavbu, vůči ní vystupuje jako její vlastník, což vyplývá ze znění § 1250 věty první občanského zákoníku. Dále toto ustanovení vyjadřuje smluvní volnost ve vztahu k úpravě vztahů k zatíženému pozemku, jelikož vůči němu vystupuje stavebník pouze jako poživatel, jestliže si strany neujednají něco jiného.<sup>72</sup> V případě smluvního zřízení práva stavby lze takovou dohodu předpokládat již při samotném zřízení práva stavby, pokud jde ovšem o zbývající dvě možnosti nabytí práva stavby, musela by patrně být uzavřena zvláštní dohoda, dopadající na úpravu právních poměrů k zatíženému pozemku a je otázkou, jakým způsobem by bylo následně postupováno vůči katastru nemovitostí jako veřejnému seznamu, který právo stavby eviduje.

Co se týče zániku práva stavby, lze v zásadě uvažovat nad několika způsoby. Prvním z nich je uplynutí doby, na níž bylo právo stavby sjednáno. Zde ovšem vyvstává praktická otázka, jakým způsobem postupovat vůči katastru nemovitostí. Katastrální úřad sám o sobě nemůže ze své úřední činnosti provést po zániku práva stavby jeho výmaz a s ním zpravidla související sloučení stavby s pozemkem v souladu se zásadou *superficies solo cedit*. Bude tedy pravděpodobně vyžadován návrh na vklad vlastnického práva vlastníka pozemku, který bude navrhopvat vlastnictví k vzniklé stavbě. Vkladovou listinou v takovém případě bude pravděpodobně jednostranné prohlášení vlastníka zatíženého pozemku, že v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku došlo k zániku práva stavby a vzniklá stavba se stává součástí pozemku, na němž je postavena. Je třeba ovšem poznamenat, že nastíněný postup je spíše hypotetický, jelikož katastry se s podobným problémem dosud ve větší míře nesetkaly, a nebylo na podobné situace třeba reagovat. Ze strany ČÚZK tak není například dána žádná jednotná metodika, jež by katastrálním úřadům mohla být nápomocna.

Existuje také možnost dřívějšího zániku práva stavby. Je však třeba, aby byl v takovém případě proveden výmaz práva stavby z katastru nemovitostí a v případě, že bude chtít výmaz provést vlastník zatíženého pozemku, bude nezbytně potřebovat k výmazu písemnou dohodu se stavebníkem, která bude sloužit jako vkladová listina. Stavebník se také práva stavby může vzdát, přičemž se uplatní zákonné předkupní právo, které mají vůči sobě vlastník pozemku a stavebník. V případě, že dojde ke splnutí osoby vlastníka pozemku a osoby stavebníka, mělo by dojít k zániku práva stavby v souladu s tím, co již bylo popsáno výše. Splyne totiž vlastnictví stavby a pozemku a budou naplněny zákonné podmínky pro splnutí stavby s pozemkem. Takový postup

---

<sup>72</sup> LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník ...: komentář*. s. 902.



odpovídá i podstatě superficiální zásady, jejímž účelem by mělo být mimo jiné být sjednocení vlastnictví k pozemkům a všemu, co je na nich.

Mezi specifické způsoby zániku práva stavby pak patří promlčení práva stavby v souladu s § 631 občanského zákoníku a případný zánik výpovědí podle § 2000 občanského zákoníku, který bude souviset s podstatnou změnou okolností, za nichž vzniklo. Oba dva tyto případy budou s největší pravděpodobností poměrně ojedinělé, ale na jejich možnost je třeba poukázat. Zejména ve vztahu k možnosti promlčení podle § 631 občanského zákoníku se nabízí otázka, jakým způsobem bude prokazováno, že právo stavby nebylo vykonáváno. S tím pak opět souvisí, jakou listinou bude osoba, navrhuující výmaz práva stavby z katastru nemovitostí odůvodňovat svůj návrh na výmaz. K této problematice budou muset zaujmout stanovisko jednotlivé katastrální úřady a pravděpodobně se tak stane až ve chvíli, kdy se budou muset s tímto problémem v rámci vkladového řízení vypořádávat.

#### **4.6.6. Stavby podle § 3055 odst. 1 občanského zákoníku**

Důležitou výjimkou, která není zcela neobvyklá, a na níž se superficiální zásada nevztahuje, jsou stavby, jejichž vlastníkem byla osoba odlišná od osoby vlastníka pozemku v době před nabytím účinnosti občanského zákoníku. Obdobná situace se pak uplatní rovněž v případě, kdy je stavba ve spoluvlastnictví několika osob, z nichž ne všechny jsou také spoluvlastníky pozemku. Tuto výjimku lze řadit stejně jako právo stavby mezi výjimky dočasné, jelikož platí pouze do doby, než osoba vlastníka stavby nesplyne s osobou vlastníka stavby. Stanou-li se následně pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba podle § 3058 odst. 1 občanského zákoníku samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Z tohoto splynutí jsou však vyloučeny stavby, které nejsou součástí pozemku podle tohoto zákona, nebo jedná-li se o nemovitou věc podle § 498 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku.

Není bez zajímavosti, že občanský zákoník zavádí i vzájemné předkupní právo vlastníka stavby a vlastníka pozemku, na němž stavba stojí. Toto předkupní právo není možné vyloučit ani omezit, avšak pokud je možné část pozemku se stavbou oddělit, vztahuje se toto předkupní právo pouze na předmětnou část pozemku. Z této konstrukce je patrné, že se má jednat o dočasný stav a zájmem

zákonodárce bylo, aby se počet těchto výjimek v budoucnu snižoval a postupně byla odstraněna úplně.<sup>73</sup>

#### 4.6.7. Další výjimky

Kromě výše uvedených výjimek existují i další případy, u nichž se superficiální zásada neuplatní. Jedná se například o podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Typickým příkladem takové stavby je například vinný sklep. Tyto stavby jsou samostatnými nemovitými věcmi, jelikož jejich povaha je taková, že slouží samy o sobě ke zvláštnímu účelu. Naopak v případech, jakými jsou sklepy pod domy, se o stavbu se samostatným účelovým určením nejedná, a proto budou takové podzemní stavby v souladu s § 506 odst. 2 občanského zákoníku součástí pozemku. Důležité je poznamenat, že taková podzemní stavba bude součástí jednoho pozemku i za předpokladu, že svým rozsahem zasahuje i pod jiný pozemek. Je zde zároveň vyloučeno, aby v takových situacích stavitel mohl stavitel požadovat připojení části takto zatíženého cizího pozemku z důvodu přestavku, jelikož ten se může vztahovat výhradně na stavby povrchové, jak již bylo uvedeno.

Superficiální zásada se pak neuplatní také v případech, kdy její aplikaci vyloučí zvláštní zákon. V § 64 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů je například výslovně určeno, že jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou ani předmětem vlastnictví. Další takovou výjimku nepřímo uvádí horní zákon. Ten rozděluje nerosty na vyhrazené, které jmenuje v taxativním výčtu v § 3 odst. 1, a na nevyhrazené, za něž jsou považovány všechny ostatní. Ložiska vyhrazených nerostů jsou nerostným bohatstvím a jsou vlastnictvím České republiky, tedy věcí samostatnou, zatímco ložiska nevyhrazených nerostů jsou podle § 7 horního zákona součástí pozemku.

Další výjimku tvoří přírodní léčivý zdroj a zdroj přírodní minerální vody, stejně jako vody, které nejsou dle vodního zákona součástí ani příslušenstvím pozemku. V souvislosti se zákonem o vodách však spornou zůstává otázka, zda se superficiální zásada uplatní také na stavby vodních děl, jakými jsou například hráze přehrad, respektive celé přehrady nebo rybníky. Stavba v pojetí soukromého práva totiž není totéž, co stavba z hlediska práva veřejného, tedy ani z hlediska

---

<sup>73</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanským zákoník. *Psp.cz* [online]. [cit. 2018-06-10]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=0>.

vodního zákona, který označuje vodní díla za stavby. To znamená, že vodní díla se automaticky nepovažují za samostatné věci z hlediska soukromého práva, a ta vodní díla, která by samostatnou věcí nebyla, jsou součástí pozemku, což v řadě případů znamená, že by byly vlastnictvím osoby odlišné od té, která je vybuďovala a dosud udržuje. Převod vodních děl do vlastnictví vlastníků pozemků by ale vyvolalo tisíce komplikovaných soudních sporů o vydání bezdůvodného obohacení a následně neméně komplikované dohady doprovázející další správu vodních děl ve spoluvlastnictví vlastníků pozemků.

S problematikou vodních ploch a vodních děl pak souvisí ještě jeden případ a tím jsou rybníky. Podle § 2 písm. c) zákona č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se rozumí rybníkem vodní dílo, které je vodní nádrží určenou především k chovu ryb, ve kterém lze regulovat vodní hladinu, včetně možnosti jeho vypouštění a slovení; rybník je tvořen hrází, nádrží a dalšími technickými zařízeními.

Rybník je tedy určitým funkčním stavebním komplexem a k jeho jednotlivým částem je třeba přistupovat diferencovaně. Nejvyšší soud řešil problematiku rybníků například v rozsudku ze dne 30. 7. 2010, sp. zn. 30 Cdo 757/2009, kde konstatoval, že z občanskoprávního hlediska rybník nepředstavuje samostatný předmět občanskoprávních vztahů, tudíž není věcí v právním smyslu.<sup>74</sup> K tomuto se kloní rovněž výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. Expertní skupina došla k závěru, že ustanovení § 498 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku se vztahuje pouze na ty případy, kdy je smyslem a účelem zvláštního právního předpisu vyloučit určitou věc z režimu součásti pozemku s cílem zasáhnout do věcněprávních vztahů k této věci, nikoli pouze s cílem určení subjektu zvláštních práv a povinností. Jestliže zvláštní zákon upravuje vztahy k určitému objektu, pak tato skutečnost z něj nečiní samostatnou věc v soukromoprávním smyslu, tj. ustanovení tohoto zvláštního zákona nemá účinky uvedené v § 498 a k oddělení vlastnictví nedochází.<sup>75</sup> Nemělo by být žádoucím stavem, aby docházelo ke štěpení vlastnictví k jednotlivým částem rybníka, které z technického pohledu tvoří rybník jako celek. Při posouzení, zda je konkrétní rybník stavbou v občanskoprávním smyslu, bude záležet na právním posouzení, učiněném v jednotlivých případech. Důležité bude zejména

---

<sup>74</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. července 2010, sp. zn. 30 Cdo 757/2009.

<sup>75</sup> Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti – ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online], [cit. 2018-06-05], Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Stanovisko\\_498\\_NOZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko_498_NOZ.pdf).

posouzení, kdo je vlastníkem hráze rybníka a zda může být hráz samostatnou věcí nebo je součástí pozemku. Ve věci hráze Nejvyšší soud judikoval například to, že: „o tom, zda hráz rybníka je samostatnou věcí v právním smyslu anebo zda jde o součást pozemku, na kterém stojí, nelze učinit obecný závěr bez posouzení konkrétní situace.“<sup>76</sup> Některé vybrané příklady budou pojednány v následující kapitole.

Superficiální zásada je rovněž prolamována v oblasti zemědělství, a to zejména prostřednictvím možnosti uzavírat pachtovní smlouvu. V souladu s § 507 občanského zákoníku se superficiální zásada vztahuje také na veškeré rostlinstvo, které se na pozemku nachází. V případě důsledného uplatňování superficiální zásady by se vlastník pozemku automaticky stával vlastníkem všech plodin, vzešlých na jeho pozemcích, a to bez ohledu na osobu, jež plodinu na pozemek vysadila.<sup>77</sup> Je třeba také upozornit na zvláštní úpravu, obsaženou v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, vůči níž je úprava občanského zákoníku subsidiární v souladu s § 9 odst. 2 občanského zákoníku. Ustanovení § 2 odst. 2 zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku stanoví, že: „ Pro účely tohoto zákona je vlastník pozemků vlastníkem porostů na něm vzešlých; tím není dotčeno vlastnické právo zemědělských družstev k porostům na pozemcích jejich členů podle předpisů o zemědělském družstevnictví.“ To ovšem neplatí v případě, že jsou pozemky smluvně dány do užívání jiné osobě a nejedná se o porost trvalý. Zemědělec, často hospodařící na pozemku cizího vlastníka, má tedy možnost smluvně zajistit, aby byla úroda v jeho vlastnictví. Občanský zákoník umožňuje v souladu s § 2345 a násl. sjednat tzv. zemědělský pacht. Jedná se o zvláštní druh pachtu, vztahující se k zemědělství, jehož úprava zohledňuje specifika, spojená s danou oblastí. V případě sjednávání zemědělského pachtu nezáleží na charakteru pozemku, ale na způsobu jeho užití. Není tedy rozhodující, zda jde o zemědělský nebo lesní pozemek, ale záleží na tom, zda pozemek je propachtován k zemědělské nebo lesnické činnosti.<sup>78</sup> Podstatné je také to, že lesnickou činností není myšlena myslivost a zemědělstvím není rybolov.<sup>79</sup> Podstatou zemědělského pachtu je přenechání zemědělského pozemku pachtýři, který má oprávnění nejen věc užívat, ale i právo na plody a užitky takové věci. Pachtýř se pak stává vlastníkem plodů, které

<sup>76</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

<sup>77</sup> Ustanovení § 1088 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, stanoví, že: „Při osetí pozemku cizím semenem nebo osázení cizími rostlinami náleží vlastníku pozemku, co takto přibude; rostliny mu však náleží až poté, co zapustí kořeny.“

<sup>78</sup> HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 587. ISBN 978-80-7400-287-8.

<sup>79</sup> HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. s. 553 – 560.

vypěstuje jejich sklizením a je tím tudíž prolomena superficiální zásada, která by bez existence pachtu přiznával vlastnictví automaticky vlastníkoví pozemku. Dříve bylo odlišováno nabytí plodů a užitků vlastníkem věci a dalšími osobami. Vlastník pozemku se stával vlastníkem plodů a užitků jejich oddělením. Pachtýř oproti tomu se stával vlastníkem plodů a užitků jejich sklizní. Existují však pochybnosti o tom, zda je takové dělení účelné. Bude tedy patrně na ujednání stran, aby se dohodli, k jakému okamžiku se pachtýř stává vlastníkem požitků a užitků. Bez takové dohody se stává pachtýř vlastníkem podobně jako vlastník již oddělením plodů. Obdobnou úpravu pak lze nalézt i v německém občanském zákoníku, konkrétně v § 956.<sup>80</sup> Prostřednictvím pachtu tedy dochází k prolomení superficiální zásady, jedná se však o průlom nezbytný, jelikož vede k možnosti praktického a efektivního využití institutu pachtu v oblasti zemědělství.

---

<sup>80</sup> Tamtéž.

## 5. Superficies solo cedit v katastru nemovitostí po rekodifikaci

### 5.1. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Mezi předpisy, do nichž rekodifikace soukromého práva výrazným způsobem zasáhla, se řadí ty, které upravovaly a upravují oblast katastru nemovitostí. V souvislosti s rekodifikací bylo nutno přijmout i nový zákon o katastru nemovitostí, který by reagoval na změny, jež s sebou občanský zákoník přinesl. Nový zákon, upravující katastr nemovitostí byl přijat pod č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. V návaznosti na něj pak byla vydána také vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální vyhláška“), která provádí katastrální zákon. Katastr nemovitostí je dle § 1 odst. 1 katastrálního zákona veřejným seznamem, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitým věcem. Označení katastru nemovitostí za veřejný seznam nabylo důležitosti právě po nabytí účinnosti občanského zákoníku, který již hovoří pouze o veřejném seznamu.

Občanský zákoník zavedl v § 984 odst. 1 ve vztahu k veřejným seznamům zásadu materiální publicity.<sup>81</sup> Platí, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.<sup>82</sup> Zásada materiální publicity má zásadní význam také v případě, kdyby došlo k rozporu mezi zápisem ve veřejném seznamu a listinou, založenou ve sbírce listin. Dle zásady materiální publicity totiž platí, že za správný se považuje zápis v katastru nemovitostí, byť by byl v rozporu s listinou, uloženou ve sbírce.<sup>83</sup> Je však možné, aby se subjekt, dotčený uvedeným rozpor, proti němu bránil. V případě nesprávného stavu

---

<sup>81</sup> Pro srovnání lze uvést, že předchozí právní úprava, obsažená v zákoně č. 256/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, upravovala v § 11, že: „*Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.*“

<sup>82</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 2018-10-01]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>.

<sup>83</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Nový katastrální zákon. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2018-10-10]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ\\_Zakon\\_DrBaresova\\_5-12-2013.aspx](https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ_Zakon_DrBaresova_5-12-2013.aspx).

zápisu se bude osoba moci hájit postupem dle § 985, popř. § 986 občanského zákoníku.<sup>84</sup> Ustanovení § 985 stanoví, že: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.*“ Uplatní-li dotčená osoba své právo dle § 985 občanského zákoníku u soudu a zažádá katastrální úřad o vyznačení takové skutečnosti k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí, úřad zapíše do katastru tzv. poznámku rozepře. Naproti tomu § 986 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že: „*Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.*“ Postup dle tohoto ustanovení vede k zápisu tzv. poznámky spornosti do katastru nemovitostí.<sup>85</sup> Z pohledu katastrálního zákona, který zápis poznámek upravuje v § 24, není mezi oběma druhy poznámek činěn rozdíl.<sup>86</sup> Zásada materiální publicity je umocněna i faktickou veřejností katastru nemovitostí, který má z technického hlediska velmi dobře zvládnutou přístupnost i prostřednictvím webových stránek, případně dálkového přístupu pro registrované uživatele, jehož základní podoba je zdarma.<sup>87</sup> Od okamžiku, kdy je v katastru zapsáno právo k evidované nemovitosti, nikoho neomlouvá neznalost zápisu a má se za to, že všichni vědí, jaký je zapsaný stav. Tím se naplňuje zásada formální publicity, která se týká všech údajů zapsaných na listu vlastnictví a je vyjádřena v § 980 občanského zákoníku.

Současná právní úprava katastru nemovitostí pak klade důraz také na tzv. intabulační zásadu.<sup>88</sup> Některá práva se do katastru nemovitostí zapisují povinně a teprve vklad práva, tedy intabulace do veřejného seznamu, má za následek vyvolání předvídaných právních účinků. Podstatné je také

---

<sup>84</sup> KUČERA, Václav. Poznámka rozepře a poznámka spornosti v katastru nemovitostí. In: *Pravniprostor.cz* [online]. [cit. 2018-06-15]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/ht-poznamka-rozepre-a-poznamka-spornosti-v-katastru-nemovitosti>.

<sup>85</sup> Tamtéž.

<sup>86</sup> Zápis do KN. *ČÚZK* [online]. [cit. 2018-06-15]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#poznamka>.

VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti K praktickým problémům spojeným s aplikací nové právní úpravy. *Rekodifikace a praxe*. 2014, (10), 10-16.

<sup>87</sup> Dálkový přístup do katastru nemovitostí. *ČÚZK* [online]. [cit. 2018-06-16]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Aplikace-DP-do-KN/Aplikace-DP-do-KN/Dalkovy-pristup-do-KN.aspx>.

<sup>88</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 2018-10-01].

zmínit, že nový katastrální zákon se řídí i zásadou priority, která znamená, že přednost má dříve doručený návrh na zápis.<sup>89</sup> Dle § 9 katastrálního zákona je katastrální úřad povinen vyznačit u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou, tedy tzv. dotčené nemovitosti zaplombovat. Nově je stanoveno, že právní účinky vkladu nastávají dle § 10 katastrálního zákona k okamžiku podání návrhu na vklad, nikoliv pouze ke dni podání, tudíž se okamžik právních účinků definuje mnohem přesněji a subjekt právních vztahů je tím nepřímo nucen, aby se postaral o včasný zápis.

Katastr nemovitostí se kromě výše uvedeného řídí i dalšími zásadami. Jedná se například o zásadu dispoziční. Je v plné dispozici účastníků řízení, kdy a zda vůbec podají návrh na vklad a zahájí tak vkladové řízení. Dispoziční zásada je však prolamována v § 14 odst. 2 katastrálního zákona, který stanoví okruh vyhotovitelů rozhodnutí či potvrzení, kteří předkládají listiny katastrálnímu úřadu z moci úřední a není pak tudíž ani vyžadován návrh na vklad. S tím se také pojí skutečnost, že v těchto případech není dána povinnost uhradit správní poplatek za řízení.<sup>90</sup>

Současná právní úprava, obsažená v katastrálním zákoně s sebou přinesla také změny v samotném vkladovém řízení. Zásadní je rozšíření výčtu práv zapisovaných do katastru nemovitostí. Vymezení práv, jež jsou zapisována vkladem, obsahuje § 11 odst. 1 a 2 katastrálního zákona. Mezi nově zapisovaná práva patří například právo stavby, právo budoucího výměnku, výhrada vlastnického práva, správa svěřenského fondu a další. Nově lze do katastru zapsat rovněž právo nájmu nebo pachtu, a to za předpokladu, že o to požádá vlastník nebo nájemce či pachtýř se souhlasem vlastníka. Změny doznaly rovněž povinnosti, které dopadají na navrhovatele v rámci vkladového řízení. To bylo zjednodušeno v tom, že k návrhu na vklad se v souladu s § 15 odst. 1 písm. a) předkládá již jen jedno vyhotovení vkladové listiny s ověřenými podpisy. U soukromých listin je pak v souladu s § 63 odst. 1 katastrální vyhlášky považována pravost podpisu za prokázanou také v případě, že listina obsahuje prohlášení advokáta o pravosti vlastnoručního podpisu, nebo právnická osoba předložila podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem jednající osoby shodný s vlastnoručním podpisem na listině a doklad o oprávnění této osoby jednat za právnickou osobu, pokud tato skutečnost nevyplývá ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci, nebo podepsaná osoba uznala před katastrálním úřadem, že jde o její vlastní podpis nebo o kopii jejího vlastního podpisu. Vkladová listina pak tvoří přílohu návrhu na vklad a odůvodňuje jej.

---

<sup>89</sup> Tamtéž.

<sup>90</sup> Tamtéž.



Právní úprava přezkumu vkladu pak byla také s novým katastrálním zákonem změněna. Více je diferencován rozdíl mezi vkladovým přezkumem listiny veřejné a listiny soukromé. Oba druhy listin se od sebe zásadním způsobem liší, a proto je třeba k nim rozdílně přistupovat. Rozdíly vyplývají z členění, uvedeného v § 17 katastrálního zákona. Při přezkumu vkladu se vychází ze zásady legality, tudíž správní orgán je oprávněn přezkoumávat toliko skutečnosti, uvedené v zákoně. V § 17 odst. 1 katastrálního zákona je uveden katalog hledisek, která jsou přezkoumávána u soukromých listin, a v § 17 odst. 2 je následně stanoven katalog pro listiny veřejné. Zásadním rozdílem je to, že u veřejných listin je presumována správnost jejich obsahu. Za účelem naplnění zásady materiální pravdy z pohledu osob, jichž se zápisy v katastru nemovitostí týkají, byla také zavedena 20 denní lhůta, během níž není možné vklad povolit, a osoby dotčené vkladem mají možnost, se proti němu v rámci řízení bránit. Pokud osoba, dotčená na svých právech, neuplatní své výhrady v rámci řízení o povolení vkladu a vklad práva je povolen, není již v souladu s § 18 odst. 4 katastrálního zákona přípustný žádný opravný prostředek. V případě, že je vklad práva zamítnut, je přípustná pouze žaloba podle části páté občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

Změnu doznalo také skončení vkladového řízení. Provedení vkladu je možné pouze na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Účastníkům řízení je zasláno vyrozumění o povolení vkladu včetně tzv. změnového výpisu, na němž jsou vyznačeny všechny změny, jichž se předmětné vkladové řízení týkalo. Účastníkům řízení tak již není zasíláno vyhotovení vkladové listiny, na němž je vyznačeno povolení vkladu ve formě doložky o povolení vkladu. S ohledem na veřejnost katastru nemovitostí a jeho snadnou dostupnost se nově zavedený postup jeví jako efektivnější a hospodárnější, a to nejen z pohledu katastrálních úřadů, ale i z pohledu jednotlivých účastníků řízení.

## 5.2. Působení superficiální zásady na evidenci katastru nemovitostí

Rovněž samotná evidence katastru nemovitostí doznala po rekonstrukci změn.<sup>91</sup> Znovu zavedená superficiální zásada se ve vztahu ke katastru nemovitostí výrazně projevuje při zápisech do souboru popisných informací.<sup>92</sup> Budova, která není součástí pozemku nebo práva stavby, je samostatným předmětem evidence v katastru nemovitostí a do katastru se zapisuje vkladem, společně se zápisem vlastnického práva k ní. Na druhé straně budova, jež se stala součástí pozemku nebo je součástí práva stavby, již není samostatným předmětem evidence a do katastru nemovitostí se v souladu s § 28 a násl. katastrálního zákona zapíše údaje o ní pouze jako údaje o pozemku, resp. právu stavby, jehož je budova součástí. Tyto skutečnosti je nutné zohlednit i při sepisování smluv a návrhů na vklad práv do katastru nemovitostí, přičemž budova, která je samostatným předmětem evidence a převodu práva, musí být ve smlouvě označena podle § 8 katastrálního zákona, tedy označením pozemku, na kterém je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností k části obce, zatímco budova, která je součástí pozemku nebo práva stavby a samostatným předmětem evidence v katastru nemovitostí ani předmětem převodu práva není, uvedena ve smlouvě být nemusí. Převádí se totiž pozemek nebo právo stavby, jehož je stavba součástí a ve smlouvě tedy musí být označeny pouze tyto předměty převodu podle § 8 písm. a) nebo g) katastrálního zákona.

Vliv superficiální zásady se projevil také v listinách, kterými jsou nově vymezovány a do katastru nemovitostí zapisovány jednotky. Zatímco před rekonstrukcí byly jednotky definovány podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů, definovány jako vymezená část domu a byly tedy vymezovány a zapisovány do katastru nemovitostí jako část budovy, po rekonstrukci se stav zásadně změnil, a to právě v situaci, kdy je stavba součástí pozemku a mají v ní být nově vymezeny jednotky. V § 8 písm. e) katastrálního zákona se uvádí, že v listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to: jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, anebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním. Z výše uvedeného dle vyplývá, že v případech, kdy je jednotka nově vymezována v budově, která je

---

<sup>91</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Stavby v katastru nemovitostí. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 2018-06-20]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stavby-v-katastru-nemovitosti?browser=mobi>.

<sup>92</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Nový katastrální zákon. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2018-10-10]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ\\_Zakon\\_DrBaresova\\_5-12-2013.aspx](https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ_Zakon_DrBaresova_5-12-2013.aspx).

součástí pozemku, měla by být tato jednotka vymezena přímo v pozemku. Tyto změny se pak promítly rovněž do obsahu listu vlastnictví, jak bude popsáno níže.

Naproti tomu v souboru geodetických informací, tedy v katastrální mapě i při tvorbě geometrických plánů se již superficiální zásada zásadním způsobem neprojevuje. Geometrický plán pro vyznačení nebo změnu obvodu budovy bude mít stejné náležitosti v obou případech ať stavba je, či není součástí pozemku. Pro způsob zobrazení obvodů budov v katastrální mapě není rozhodné, zda budova je, či není součástí pozemku, ale liší se podle toho, zda obvod budovy zároveň tvoří hranici parcely nebo hranici parcely netvoří. Při převodech budov na součást pozemku, ve smyslu přechodných ustanovení občanského zákoníku zůstalo zobrazení obvodů budov v katastrální mapě beze změny.

Dopady na evidenci katastru nemovitostí pak bude možné hledat i v mnoha dalších oblastech, z nichž některé byly již uvedeny výše. V souvislosti s katastrem nemovitostí je třeba poukázat také na skutečnost, že ačkoliv jsou zápisy do katastru nemovitostí prováděny podle katastrálního zákona a katastrální vyhlášky jednotně, existuje poměrně široká škála metodických postupů, zejména ve vztahu k vkladovému řízení. Tyto metodické postupy většinou vycházejí z činnosti jednotlivých katastrálních úřadů, a proto se u jednotlivých úřadů liší.

### **5.3. Působení superficiální zásady na obsah listu vlastnictví**

Superficiální zásada se projevila také na samotném obsahu listu vlastnictví, údajích, které jsou v něm uvedeny a také na způsobu jejich uvedení. Nejvíce se projevuje na částech B a C listu vlastnictví. V části B, kde jsou popisovány nemovité věci, došlo k významné změně v zápisu budov. Mezi tři v praxi nejčastěji vystupující příklady změn v obsahu listu vlastnictví, s nimiž se vlastníci nemovitých věcí a případně další subjekty budou setkávat, patří změna v zápisu stavby, která se stala součástí pozemku, dále změna zápisu stavby, která i po rekodifikaci zůstala samostatnou věcí a dále zápis jednotky na listu vlastnictví. Zajímavé je se ale také podívat se alespoň rámcově na některé další zápisy do katastru nemovitostí, které budou popsány v této kapitole.

### 5.3.1. Zápis staveb, jež jsou součástí pozemku

U staveb, jež se staly součástí pozemku, došlo k automatickému převodu v evidenci katastru za předpokladu, že je shodný vlastník budovy a pozemku, existující další právní vztah nevylučuje spojení budovy a pozemku a stavba stojí právě na jedné parcele.<sup>93</sup> V takových případech došlo ke sloučení stavby s pozemkem a změně v části B listu vlastnictví, jak ukazuje příloha č. 1. Stavba, která je součástí pozemku, se pak musí vždy promítnout na stejném listu vlastnictví jako pozemek, jehož je součástí. Pro uživatele se ovšem může jevit jakou matoucí údaj o tom, že stavba stojí na předmětném pozemku.<sup>94</sup> Údaj totiž evokuje dojem, že stavba na pozemku je stavbou samostatnou. Tato skutečnost vyplývá již z toho, že je stavba součástí pozemku a tak se další údaj jeví jako zcela nadbytečný. Ani praxe však zatím tuto duplicitu neodstranila a její odstranění není ani plánováno.

Při převodu pozemků, jejichž součástí je stavba, je třeba mít na paměti, že je převáděn právě pozemek. Při vymezení předmětu převodu proto není zásadní, jaká stavba je jeho součástí, jelikož i v případě, že by stavba v listině uvedena nebyla, nebránila by to převodu.

#### Příloha č. 1: Výpis listu vlastnictví se stavbou, jež je součástí pozemku

| B Nemovitosti                                 |                          |                            |                |                |
|---|--------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Pozemky                                       |                          |                            |                |                |
| Parcela                                       | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 339/13  | 135                      | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: Žežice, č.p. 160, rod.dům |                          |                            |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 339/13          |                          |                            |                |                |

### 5.3.2. Zápis samostatných staveb

Samostatná stavba se do katastru nemovitostí zapisuje odlišným způsobem. Podobně jako v předchozím případě je na výpisu nejdříve uveden pozemek, na němž stavba stojí. Chybí však údaj o tom, že stavba je součástí pozemku, což prokazuje, že ke splnutí stavby s pozemkem nedošlo a stavba je evidována samostatně. Dalším údajem, který je v části B výpisu z katastru

<sup>93</sup> VRZALOVÁ, Lenka. Katastrální vyhláška Změny v souboru popisných informací. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2018-10-05]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ\\_SPI\\_MgrVrzalova\\_5-12-2013.aspx](https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ_SPI_MgrVrzalova_5-12-2013.aspx).

<sup>94</sup> Úpravy APV ISKN vyvolané novým Katastrálním zákonem, prezentace v rámci školení, pořádaného ČÚZK v Praze dne 7. 1. 2013.

nemovitostí uveden, je doplňující údaj o stavbě.<sup>95</sup> Je zde tedy stanoven typ stavby, označení části obce, kde se stavba nachází, číslo popisné, způsob jejího využití a označení parcely, na níž stavba stojí. Stavba na více pozemcích se nestala součástí pozemku, a to ani v případě, kdy byla z převážné části postavena na pozemku, který splňuje podmínky pro spojení se stavbou<sup>96</sup> a mohlo by tak být uvažováno o přestavku jako institutu, který by se na obdobné případy mohl uplatnit.

Jak je patrné při srovnání části B listu vlastnictví u stavby, jež se stala součástí pozemku a části B listu vlastnictví u samostatné stavby, došlo v případě splynutí stavby s pozemkem k úplnému vyloučení stavby coby samostatné položky výpisu a stavba je nadále evidována pouze společně s pozemky.

## Příloha č. 2: Výpis listu vlastnictví se samostatnou stavbou

| B Nemovitosti                                      |                          |                            |                |                |
|--|--------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Pozemky  |                          |                            |                |                |
| Parcela  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 339/13   | 135                      | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Na pozemku stojí stavba: Žežice, č.p. 160, rod.dům |                          |                            |                |                |
| Stavby   |                          |                            |                |                |
| Typ stavby   | Část obce, č. budovy     | Způsob využití             | Na parcele     | Způsob ochrany |
|  | Žežice, č.p. 160         | rod.dům                    | 339/13         |                |

### 5.3.3. Zápis jednotek

Zavedení superficiální zásady se promítlo i do zápisu jednotek do katastru nemovitostí. Je třeba upozornit na skutečnost, že zápis jednotek je v současné době veden dvojitým způsobem, přičemž určující je, zda byla jednotka vymezena podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku, případně, zda došlo tzv. k transformaci bytových jednotek z režimu zákona o vlastnictví bytů do režimu občanského zákoníku. Tuto transformaci lze provést výhradně na základě změny prohlášení vlastníka, která je následně vložena do katastru nemovitostí. Při srovnání níže zobrazených částí B listů vlastnictví jsou na první pohled patrné rozdíly mezi oběma jednotkami.

<sup>95</sup> VRZALOVÁ, Lenka. Katastrální vyhláška Změny v souboru popisných informací. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2018-10-05].

<sup>96</sup> Úpravy APV ISKN vyvolané novým Katastrálním zákonem, prezentace v rámci školení, pořádaného ČÚZK v Praze dne 7. 1. 2013.

Pro případný převod jednotky je zejména z pohledu přípravy příslušných smluv zásadní, v jakém režimu je jednotka v katastru nemovitostí zapsána. Proto byl v listu vlastnictví vytvořen sloupec typ jednotky, v němž je tato skutečnost vyznačena. V případě, že se jedná o jednotku, vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, je taková jednotka označena v tomto sloupci „*byt. z.*“. Jestliže se jedná o jednotku, vymezenou podle občanského zákoníku, je označena jako „*obč. z.*“. Pokud by smlouva o převodu jednotky uváděla chybné vymezení předmětu převodu, tedy pokud by byl ve smlouvě zaměněn typ jednotky oproti stavu, zapsanému v katastru nemovitostí, jednalo by se o vadu, která by měla za následek zamítnutí povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Důvody pro zamítnutí návrhu na vklad ve výše uvedeném případě pak budou v zásadě dvojí. První případ budou situace, kdy bude chybné vymezení obsahovat listina, která bude odůvodňovat návrh na vklad, avšak samotný návrh na vklad bude v souladu se zápisem v katastru nemovitostí. V takovém případě bude návrh na vklad zamítnut ve smyslu § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, jelikož obsah listiny nebude odůvodňovat navrhovaný vklad. Návrh a listina budou ve vzájemném rozporu. Druhým případem budou situace, kdy bude návrh na vklad i listina ve vzájemném souladu, avšak vymezení jednotky nebude odpovídat stavu zapsanému v katastru nemovitostí. V takovém případě bude návrh na vklad zamítnut ve smyslu § 17 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona, jelikož navrhovaný vklad nebude navazovat na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Pro úplnost je třeba k nastíněnému postupu doplnit, že řešení konkrétních situací, které mohou v souvislosti s výše uvedeným vzniknout, není u jednotlivých katastrálních úřadů jednotné a mohou se tedy vyskytovat i odlišné názory a přístupy.

K podstatné změně došlo také u údaje o vymezení jednotky. Zatímco u jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů je na listu vlastnictví uvedeno, v jaké budově je jednotka vymezena a na jaké parcele se pak tato budova nachází, u jednotek vymezených podle občanského zákoníku takový údaj není. Jak už bylo popsáno výše, jednotka, která se fakticky nachází ve stavbě, jež je součástí pozemku, musí být vymezena a následně i zapsána jako jednotka, vymezená v pozemku. Zobrazený list vlastnictví zachycuje takový zápis jednotky, u něhož je uvedeno, že jednotka je vymezena v parcele, jejíž součástí je stavba. Na tom je dobře patrné promítnutí superficiální zásady. Liší se pak také označení podílu na společných částech, které jsou označeny jako „společné části na nemovitostech“ a nikoliv „*společné části domu a pozemku*“ jako tomu je u jednotek, vymezených podle zákona o vlastnictví bytů.

Pro úplnost je třeba dodat, že kromě listu vlastnictví k jednotce existuje také list vlastnictví budovy, resp. pozemku, v nichž je jednotka vymezena. Upozornění, že údaje o budově a

pozemcích jsou na zvláštním listu vlastnictví lze nalézt vždy zcela na konci příslušného listu vlastnictví k jednotce. Důležitá je také skutečnost, že součástí pozemku se nestaly budovy, v nichž byly podle zákona o vlastnictví bytů vymezeny jednotky. Je třeba, aby bylo v případě vymezení předmětu převodu dbáno také na to, že spolu se samotnou jednotkou budou převáděny rovněž společné části na budově a pozemku, na němž se budova nachází.

### Příloha č. 3: Výpis listu vlastnictví u jednotky, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů

| B Nemovitosti  |                |  |                            |                                      |
|--|----------------|--|----------------------------|--------------------------------------|
| Jednotky   |                |  |                            | Podíl na                             |
| Č.p./<br>Č.jednotky  | Způsob využití | Způsob ochrany   | Typ<br>jednotky            | společných částech<br>domu a pozemku |
| 433/5  | byt            |  | byt.z.                     | 521/19914                            |
| <b>Vymezeno v:</b>   |                |  |                            |                                      |
|  | Budova         | Letňany, č.p. 433, byt.dům, LV 2717<br>na parcele 629/124, LV 2717 |                            |                                      |
|  | Parcela        | 629/124  | zastavěná plocha a nádvoří | 275m2                                |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu |                |  |                            |                                      |

### Příloha č. 4: Výpis listu vlastnictví u jednotky, vymezené podle občanského zákoníku

| B Nemovitosti       |  |                            |                 |                                   |
|---------------------|--|----------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Jednotky            |  |                            |                 | Podíl na                          |
| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití   | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky | společných částech<br>nemovitosti |
| 303/1               | jiný nebytový prostor                                      |                            | obč.z.          | 7585/129778                       |
| <b>Vymezeno v:</b>  |  |                            |                 |                                   |
|                     | Parcela St. 353  | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 948m2                             |
|                     | Součástí je stavba: Železnice, č.p. 303, jiná st., LV 1065 |                            |                 |                                   |
| 303/2               | jiný nebytový prostor                                      |                            | obč.z.          | 3099/129778                       |
| <b>Vymezeno v:</b>  |  |                            |                 |                                   |
|                     | Parcela St. 353  | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 948m2                             |
|                     | Součástí je stavba: Železnice, č.p. 303, jiná st., LV 1065 |                            |                 |                                   |

## 5.3.4. Zápis práva stavby

Existence práva stavby se na listu vlastnictví vlastníka pozemku, na rozdíl od evidence staveb, a to jak samostatných, tak těch, jež jsou součástí pozemku, zapisuje do části C, tedy do části, v níž jsou zachycena omezení vlastnického práva. V dané části jsou evidovány údaje rovněž o nabývacím titulu<sup>97</sup>, tedy způsobu, jakým právo stavby vzniklo, dále údaj o datu zániku práva

<sup>97</sup> Běžně jsou údaje o nabývacím titulu uvedeny v části E výpisu z katastru nemovitostí.

stavby, účelu práva stavby a dále je také označen pozemek, který je právem stavby zatížen. V části C je rovněž uvedena osoba, která je stavebník a je tedy vlastníkem práva stavby jako práva věcného. Bohužel nebylo možno dohledat v katastru nemovitostí zápis, kterým by bylo zapisováno právo stavby, které bylo nabyto vydržením ani právo stavby, zapsané na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Vyplývá to zejména z toho, že právo stavby jako znovuzavedený institut občanského práva teprve hledá své místo v praxi a není ještě u nás ještě tolik užívaným institutem jako je tomu například v zahraničí.

V návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí, musí být kromě obvyklých náležitostí uveden i účel práva stavby a datum zániku práva stavby. Metodika ČÚZK, upravující postup přípravy návrhu na vklad pak uvádí, že tyto dva údaje mají být do návrhu na vklad uvedeny volnou formou.<sup>98</sup> Bude tedy záležet na navrhovatelích, jakým způsobem budou oba dva údaje v návrhu na vklad specifikovat. Navrhovatelé však musejí mít vždy na paměti, že návrh na vklad musí být dostatečně určitý a listina, která bude k návrhu dokládána, musí návrh odůvodňovat. Lze tedy například doporučit, aby byl v návrhu na vklad uveden text, který odpovídá znění, uvedenému ve smlouvě o zřízení práva stavby. Zachycený list vlastnictví ukazuje, že právo stavby lze zřídit i k diskutovaným stavbám, jakými jsou studny. Jak bylo uvedeno v předchozí kapitole, studna může být považována za samostatnou věc, a v tomto případě bude jako samostatná věc i budována. Po zániku práva stavby ovšem dojde k jejímu splnutí s pozemkem.

Pro úplnost je třeba doplnit, že list vlastnictví stavebníka se bude od listu vlastnictví vlastníka pozemku lišit. Jelikož z pohledu stavebníka je právo stavby nemovitou věcí, která je v jeho vlastnictví, zapisuje se právo stavby do části B listu vlastnictví. Část C listu vlastnictví pak již právo stavby nebude nijak reflektovat. V případě stavebníka, je informace o něm uvedena již v části A výpisu z katastru nemovitostí. Zároveň je dobře patrný rozdíl v zápisu předmětu práva stavby. Zatímco v případě výpisu z katastru nemovitostí vlastníka pozemku je stavba vymezena jejím účelem a je označena přímo jako studna, na výpise stavebníka je uvedeno, že se jedná o právo stavby k vodnímu dílu bez bližšího popisu.


---

Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu. ČÚZK [online]. [cit. 2018-06-27]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>.

<sup>98</sup> Právo stavby. *Nápověda k aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2018-06-20]. Dostupné z: <https://nv.cuzk.cz/Web/Help/index.htm?context=1250>.



## Příloha č. 5: Výpis listu vlastnictví se zachycením práva stavby z pohledu vlastníka pozemku

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| B1 Jiná práva - Bez zápisu  |                 |                 |
| C Omezení vlastnického práva  |                 |                 |
| Typ vztahu  |                 |                 |
| Oprávnění pro   | Povinnost k     |                 |
| o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.<br>Poslední den trvání práva stavby: 01.11.2116.<br>Účel: studna.                              |                 |                 |
|    | Parcela: 360/15 | V-1603/2018-604 |
| Listina Smlouva kupní, o zřízení práva stavby ze dne 26.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2018. Zápis proveden dne 06.04.2018. |                 |                 |
|   |                 | V-1603/2018-604 |
| Pořadí k 14.03.2018 15:22   |                 |                 |

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| D Jiné zápisy - Bez zápisu  |  |                 |
| Plomby a upozornění - Bez zápisu  |  |                 |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu  |  |                 |
| Listina   |  |                 |
| o Smlouva kupní, o zřízení práva stavby ze dne 26.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2018. Zápis proveden dne 06.04.2018. |  |                 |
|   |  | V-1603/2018-604 |

## Příloha č. 6: Výpis listu vlastnictví se zachycením práva stavby z pohledu stavebníka

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

|  |                     |                |             |
|--|---------------------|----------------|-------------|
| B Nemovitosti  |                     |                |             |
| Práva stavby   |                     |                |             |
|  | Účel                | Způsob ochrany | Platnost do |
| Právo stavby   | stavba vodního díla |                | 01.11.2116  |
| k pozemku p.č.:  | 360/15, LV 1125     |                |             |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu                 |                     |                |             |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu |                     |                |             |

### 5.3.5. Některé další zápisy

Určitou zvláštností se mohou stát zápisy vodních děl, jakožto zvláštních staveb, u nichž je mnohdy velmi komplikovaný jejich právní režim. Na níže uvedeném příkladu je patrné, že ani zápis v katastru nemovitostí a následné promítnutí do listu vlastnictví nemusí být zvláště u těchto staveb vždy jednoduché. Uvedený příklad zachycuje stavbu slapské přehrady, zejména pak její hráze, jakožto samostatné stavby, jež se stala součástí pozemku. Zvláštní je toto konkrétní vodní dílo ovšem v tom směru, že se jeho hráz, tedy stavební část vodního díla nachází na rozhraní dvou

katastrálních území. Z tohoto důvodu je stavba, která je fakticky jednolitým celkem, zapsána v katastru nemovitostí jako dvě oddělené stavby, jež nejsou vzájemně nijak právně provázány, a tudíž jsou hypoteticky i samostatně převoditelné. Na obou výpisech z katastru nemovitostí je navíc třeba si všimnout, že jako vodní dílo, přehrada je označena pouze část stavby, která se nachází v k.ú. Štěchovice u Prahy, zatímco část hráze, nacházející se v k.ú. Rabyně je označena na výpisu pouze jako stavba technického vybavení bez č.p. Stavbou technického vybavení se pak rozumí dle přílohy ke katastrální vyhlášce stavba, která je součástí sítě technického vybavení, vybavení sítě energetické, vodovodní, stokové a telekomunikační, popřípadě jiného vedení. Lze si položit otázku, zda je takový způsob využití v konkrétním případě vůbec přiléhavý. Ačkoliv je označení využití obou staveb při nejmenším matoucí, odpovídá požadavkům § 11 odst. 3 katastrální vyhlášky, která stanoví, že vodní dílo může být evidováno pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku. Pozemky, jejichž součástí jsou v daném případě stavby, skutečně dle výpisu z katastru nemovitostí způsob využití evidován nemají. U obou pozemků pak došlo v souladu se superficiální zásadou ke splnutí stavby hráze s pozemkem a hráz se tedy stala jeho součástí.

### Příloha č. 7: Výpis listu vlastnictví se stavbou hráze vodního díla v k.ú. Štěchovice

Kat.území: 763250 Štěchovice u Prahy

List vlastnictví: 45

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný          | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Česká republika | 00000001-001  |       |

Právo hospodaření s majetkem státu

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 70889953  
15000 Praha 5

#### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| B Nemovitosti                           |         |            |                            |   |                |
|---|---------|------------|----------------------------|---|----------------|
| Pozemky                                 |         |            |                            |   |                |
| St.                                     | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití                              | Způsob ochrany |
| 323/1                                   |         | 12451      | zastavěná plocha a nádvoří |   |                |
| Součástí je stavba: vod.dílo, přehrada  |         |            |                            |   |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 323/1 |         |            |                            |   |                |
| 703/2                                   |         | 79598      | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené |                |

## Příloha č. 8: Výpis listu vlastnictví se stavbou hráze vodního díla v k.ú. Rabyně

Kat.území: 737267 Rabyně

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

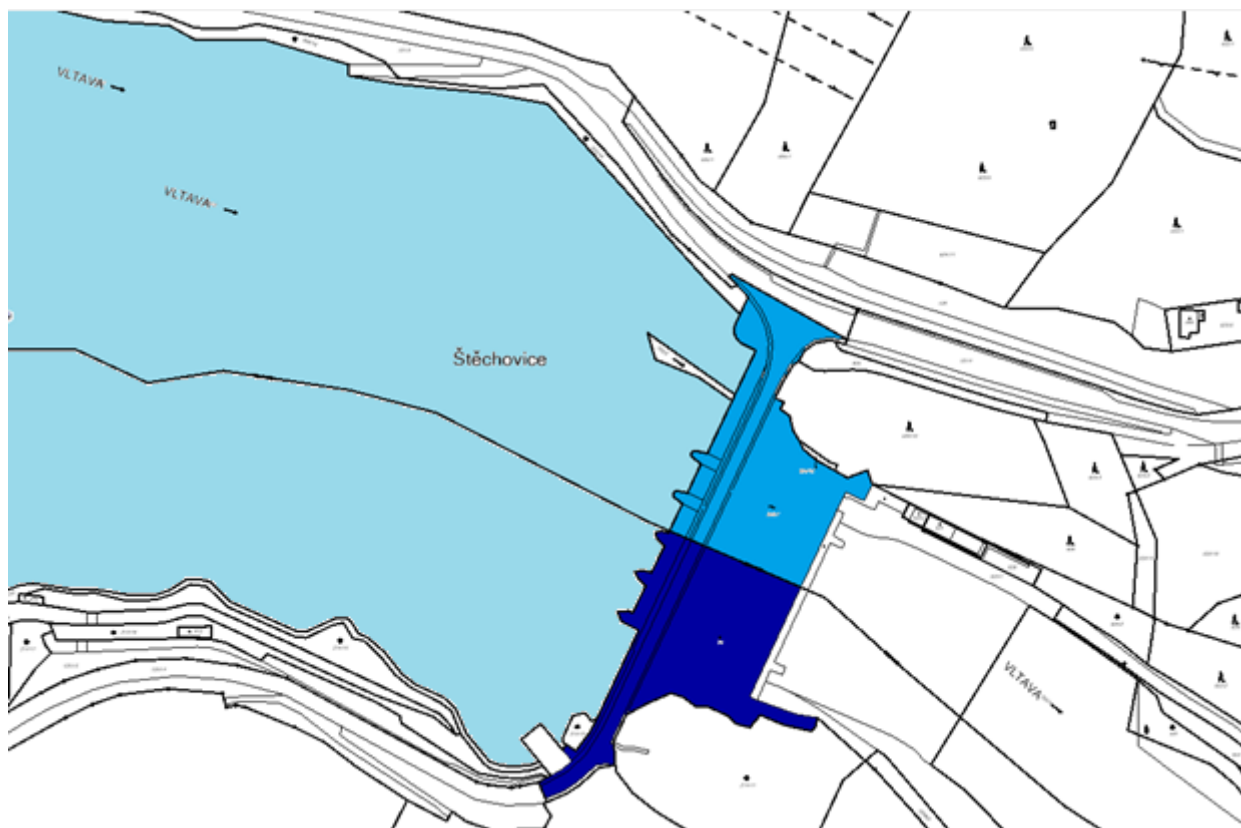
| A Vlastník, jiný oprávněný  | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Česká republika   | 00000001-001  |       |
| Právo hospodařit s majetkem státu<br>Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 70889953<br>15000 Praha 5 |               |       |

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| B Nemovitosti   |            |                            |                |                |
|---|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Pozemky   |            |                            |                |                |
| Parcela   | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
| St. 74  | 12016      | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 74 |            |                            |                |                |

## Příloha č. 9: Výřez katastrální mapy se zobrazením vodního díla Slapy

(tmavou barvou je vyznačen pozemek hráze v k.ú. Rabyně, světlejší barvou pozemek hráze v k.ú. Štěchovice)



Svá specifika mají ale i jiná vodní díla, zejména rybníky, jejichž hráze jsou tvořeny komunikací. Otázka, jakým způsobem z pohledu superficiální zásady nahlížet na rybníky, byla blíže popsána již v předchozí kapitole.<sup>99</sup> U takových staveb dochází běžně k tomu, že vlastníkem hráze jako stavby, je osoba odlišná od vlastníka pozemku, který je zatopen vodní plochou. V případě nutnosti oprav komunikace, která je součástí stavby hráze, pak může dojít ke komplikacím v určení toho, zda má náklady na opravy nést výhradně vlastník komunikace, nebo se na nich má podílet rovněž vlastník vodního díla, respektive v daném případě vodní plochy. Z pohledu technického řešení totiž bude komunikace, sloužící jako hráz pro funkci vodní plochy jako rybníka zcela nepostradatelná. Otázka nákladů na případné opravy je v takové o to podstatnější, že vlastníkem komunikace je zpravidla obec, kraj nebo stát, tedy subjekt, nakládající s veřejnými prostředky, který se musí mimo jiné řídit zásadou hospodárnosti. Na níže uvedené příkladu je patrné, že v katastru nemovitostí je jako rybník zapsán pouze pozemek, který je zatopen vodní plochou.

Pozemek, jenž tvoří hráz, která by mohla být jeho součástí jako stavba a mohla by fakticky s vodní plochou, tvoří funkční celek, je pak označen jako ostatní plocha se způsobem využití jako komunikace. Hráz samotná tedy vůbec není brána jako stavba, už vůbec se nejedná o stavbu samostatnou a z pohledu katastru nemovitostí jde jen o běžný pozemek. Daný příklad je demonstrací výše uvedených závěrů, že problematika rybníků je z pohledu superficiální zásady, ale i z mnoha dalších důvodů velmi složitá a vyžaduje velmi individuální posuzování.

### Příloha č. 10: Výpis listu vlastnictví s plochou vodního díla rybníka

Kat.území: 683515 Březka

List vlastnictví: 394

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>    |               |       |
|                            |               | 1/5   |
|                            |               | 3/5   |
|                            |               | 1/5   |

#### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| B Nemovitosti  |                   |                     |                       |   |
|----------------|-------------------|---------------------|-----------------------|---|
| <i>Pozemky</i> |                   |                     |                       |   |
| <i>Parcela</i> | <i>Výměra[m2]</i> | <i>Druh pozemku</i> | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i>   |
| 238/6          | 119779            | vodní plocha        | rybník                | ochr. pásmo<br>nem.kult.pam. , pam. zó<br>ny, rezervace, nem.nár<br>.kult.pam |

<sup>99</sup> Jedná se o kapitolu 4.5.7.

## Příloha č. 11: Výpis listu vlastnictví s pozemkem hráze rybníka

Kat.území: 683515 Březka

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

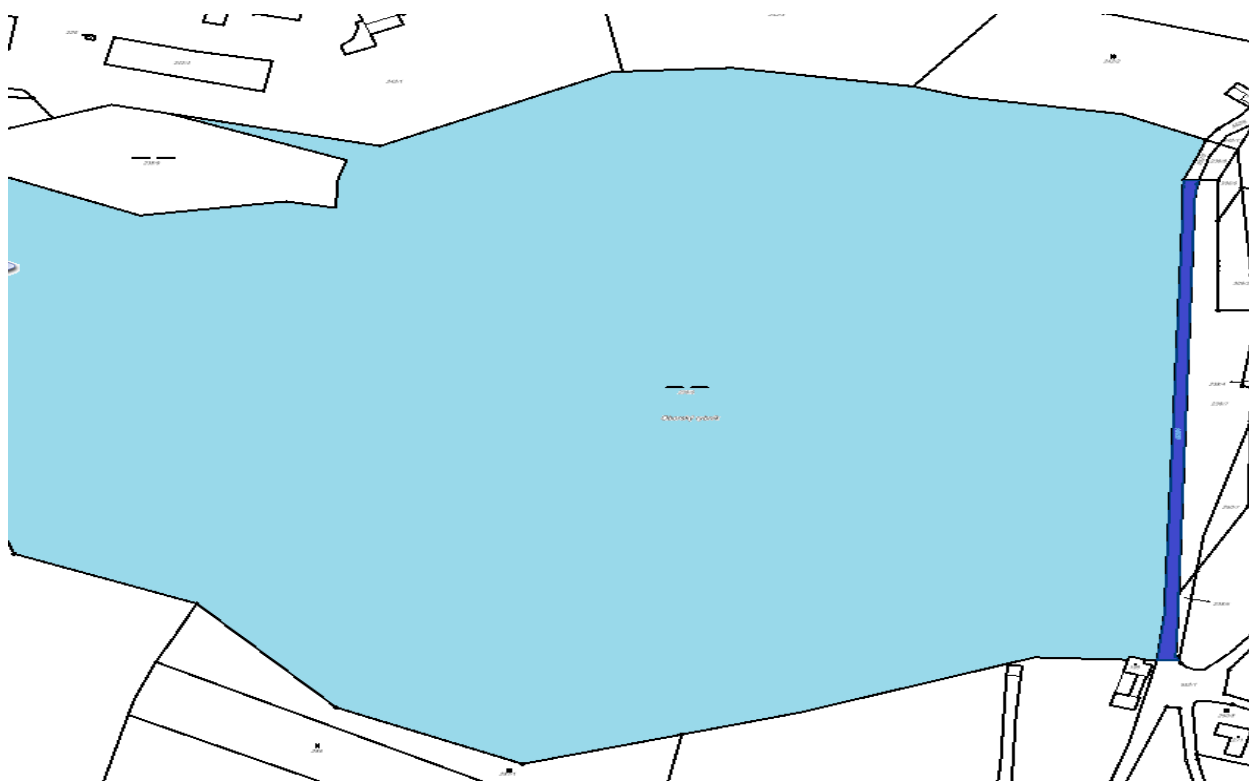
| A Vlastník, jiný oprávněný                           | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Obec Libuň, č.p. 27, 50715 Libuň | 00271764      |       |

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| B Nemovitosti      |            |                |                       |  |
|--------------------|------------|----------------|-----------------------|--|
| Pozemky<br>Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku   | Způsob využití        | Způsob ochrany   |
| 552/4              | 1123       | ostatní plocha | ostatní<br>komunikace | ochr.pásma<br>nem.kult.pam., pam.zó<br>ny, rezervace, nem.nár<br>.kult.pam |

## Příloha č. 12: Výřez katastrální mapy se zobrazením vodního díla rybníka v k.ú. Březka

(tmavou barvou je vyznačen pozemek hráze, světlou barvou vodní plocha)



Se zavedením superficiální zásady a s rekodifikací obecně souvisí také možnost zápisu poznámek do katastru nemovitostí. Možnost zápisu poznámky je jedním z projevů zásady formální publicity, tedy toho, že nikoho neomlouvá neznalost zápisu, jak bylo uvedeno již výše. Poznámky mají pouze informativní charakter a nemohou například bránit převodu nemovitých věcí, k nimž jsou zapsány. Jejich význam však spočívá zejména v tom, že po jejich zapsání do katastru nemovitostí nelze například uplatňovat dobrou víru, jelikož každá osoba má povinnost se seznámit se stavem,

zaspaným v katastru nemovitostí.<sup>100</sup> Uvedený příklad zachycuje způsob zápisu poznámky a jeho promítnutí na listu vlastnictví. Pro úplnost je třeba poznamenat, že zápis poznámky probíhá dle § 22 až 24 katastrálního zákona. Poznámky se zapisují do části D výpisu z katastru nemovitostí. V zápise je uvedeno, o jakou poznámku se jedná, k jakým nemovitým věcem se vztahuje a dále je zde označena listina, na základě níž došlo k zápisu poznámky. V této souvislosti je třeba upozornit na jeden problém, který se vyskytl v aplikační praxi právě u poznámky spornosti. V § 24 katastrálního zákona je uvedeno, že poznámku spornosti запиše katastrální úřad také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce. Katastrální úřady však vyžadují, aby byl doložený návrh žalobce potvrzeným originálem žaloby od soudu, a není tudíž možné poznámku spornosti zapsat například na základě žaloby, která byla podána datovou schránkou a k níž je doloženo potvrzení o doručení z datové schránky. Znamená to tedy, že v takovém případě je nucen žalobce stejnopis žaloby doručit na příslušný soud, nechat na něm vyznačit potvrzení o podání žaloby a následně takovou listinu doručit katastrálnímu úřadu. To je ovšem postup poměrně komplikovaný a časově může být i velmi náročný.

### Příloha č. 13: Výpis listu vlastnictví se zobrazením vyznačení poznámky spornosti

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Okres: CZ0522 Jičín   | Obec: 572675 Běchary  |
| Kat.území: 601462 Běchary   | List vlastnictví: 405 |
| <b>V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)</b> |                       |
| <b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>   | <b>Identifikátor</b>  |
| <i>Vlastnické právo</i>   | <i>Podíl</i>          |
| Česká republika   | 00000001-001          |
| <i>Právo hospodařit s majetkem státu</i>  |                       |
| Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové | 42196451              |
| <b>D Poznámky a další obdobné údaje</b>   |                       |
| <i>Typ vztahu</i>   |                       |
| o <b>Poznámka spornosti</b>   |                       |
| <i>Povinnost k</i>  |                       |
| Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001   |                       |
| Parcela: 1753, Parcela: 1756  |                       |
| Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresního soudu v Jičíně       |                       |

<sup>100</sup> VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti K praktickým problémům spojeným s aplikací nové právní úpravy. *Rekodifikace a praxe*. 2014, (10), 10-16.

## 6. Superficies solo cedit v německé právní úpravě

Superficiální zásada je institutem uplatňovaným v celé řadě právních řádů napříč celou Evropou. Mezi státy, jejichž právní řád a soukromoprávní kodexy se staly inspirací pro tvůrce občanského zákoníku, patří nepochybně i Německo.<sup>101</sup>

### 6.1. Superficiální zásada obecně

Soukromoprávním kodexem Německa je občanský zákoník z roku 1896 (Bürgerliches Gesetzbuch, dále jen „BGB“). Tento obsáhlý kodex je členěn do několika knih, přičemž právní úpravu věcí nalezneme v knize první, která je nazvána jako obecná část a dělí se na několik částí. Věcem je vyhrazena zvláštní část druhá této knihy. Definici věci lze nalézt v § 90 BGB, kde je stanoveno, že věcmi ve smyslu zákona jsou pouze hmotné předměty. Z této definice je patrné, že německá právní úprava pojímá na rozdíl od českého občanského zákoníku věc velmi úzce. Tato pozitivní definice přímo uvádí, co je věcí, zatímco česká právní úprava zůstává u negativního vymezení, které je velmi široké a vztahuje se například i na nehmotné věci, jak bylo ostatně popsáno v předchozích kapitolách. Z definice věci jsou pak výslovně v § 90a vyloučena zvířata, avšak jejich postavení není nijak blíže pozitivně vymezeno.

Za věc se v právním smyslu není považováno například tělo člověka či jakákoliv jeho část, kterou nelze volně od těla oddělit. Stejným způsobem se přistupuje i k implantátům, které rovněž nejsou brány jako věc, stanou-li se součástí lidského těla. V souvislosti s tím jsou vedeny debaty, zda lze za věc označit mrtvolu člověka. Převládající právní názor říká, že byt' je mrtvola spíše tělem člověka, je pozůstalým přiznáno věcné právo, spočívající v péči o mrtvého, vztahující se k jeho tělu. Tato problematika však zůstává předmětem diskuzí a není zcela vyjasněna.<sup>102</sup> Výkladem se pak dospělo k tomu, že za věc se nepovažuje například ovzduší či světlo nebo elektřina, jelikož se nejedná o hmotu, která je ohraničena určitým omezeným prostorem.<sup>103</sup> Z pohledu úzkého výkladu

---

<sup>101</sup> Názory na nový občanský zákoník. *Cak.cz* [online]. [cit. 2018-08-29]. Dostupné z: <https://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=2624>.

<sup>102</sup> SÄCKER, Franz-Jürgen, Roland RIXECKER, Hartmut OETKER a Bettina LIMPERG. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 7. Auflage. München: C.H. Beck, 2018. § 90 Rn. 30. ISBN 978-3-406-72601-9.

<sup>103</sup> BASSENGE, Peter. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen, insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschliesslich Rom I-, Rom II- und Rom III-Verordnungen sowie Haager Unterhaltsprotokoll und EU-Erbrechtsverordnung, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, BGB- Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz,*

věcí podle § 90 však za věc nelze považovat ani například počítačové programy či jiná data, jelikož ta postrádají atribut hmatatelnosti, který je definičním znakem věci podle BGB.

Z pohledu superficiální zásady je pak důležité rozdělení věcí a vymezení jejich součástí. BGB na rozdíl od české právní úpravy neobsahuje jasnou definici věci movité a nemovité. Věc je dle výkladu chápána pouze jako jeden z právních objektů, tj. předmětů, jež mohou být objektem práv. Mezi právní objekty se pak jako zvláštní druh řadí i pozemek. Ten není v BGB vůbec definován, ačkoliv s ním tento zákon pracuje právě i v ustanoveních o věcech. Pozemkem se však rozumí prostorově ohraničená část zemského povrchu, která je pod příslušným číslem zanesena do pozemkových registrů.<sup>104</sup> Jednoznačná definice pozemku však v německé právní úpravě stejně jako v České republice chybí.<sup>105</sup> Popis předmětu vlastnického práva k pozemku pak uvádí § 905 BGB, který vymezuje nejen co všechno je v majetkové sféře vlastníka pozemku, nýbrž i omezení tohoto vlastnického práva. Uvedené ustanovení stanovuje, že: „*Právo vlastníka pozemku zahrnuje prostor nad povrchem a zeminu pod povrchem pozemku. Vlastník však nemůže zakázat taková působení, která jsou vykonávána v takové výšce a v takové hloubce, že již nemá na jejich vyloučení zájmu.*“

Podstatnou součástí věci se rozumí podle BGB takové části věci, které nemohou být od sebe vzájemně odděleny, aniž by byly zničeny nebo významně poškozeny a jako takové nemohou být samostatně objektem práv. Součástí pozemku jsou pak vymezeny v § 94 až 97 BGB a právě v těchto ustanoveních je také zakotvena superficiální zásada. Konkrétně v § 94 odst. 1 BGB je stanoveno, že: „*Podstatnou součástí pozemku jsou věci pevně spojené se zemí, zejména stavby, či plody pozemky, dokud jsou s pozemkem spojeny.*“ BGB ale v uvedeném ustanovení zachází ještě dále, když vymezuje, co je podstatnou součástí stavby, tudíž v konečném důsledku i podstatnou součástí pozemku. V § 94 odst. 2 totiž upravuje, že: „*Podstatnou součástí stavby jsou věci, z nichž byla stavba vytvořena.*“ Zákon dále stanovuje v § 94 odst. 1, že semena se součástí pozemku stávají vysetím a rostliny vysazením. Český občanský zákoník je proti německé úpravě výrazně stručnější, když v § 507 pouze stanovuje, že „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“ Lze dojít k závěru, že i v případě české úpravy dojde ke splnutí semen či sazenic s pozemkem již

---

*Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz. 75., neubearbeitete Auflage.* München: Verlag C.H. Beck, 2016. § 90 Rn. 5. ISBN 978-3-406-68000-7.

<sup>104</sup> KESSELER, christian. Imobiliarsachenrecht. *Uni-trier.de* [online]. [cit. 2018-09-01]. Dostupné z: [https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb5/prof/LEHR/SS\\_2013\\_ImmoSaR\\_Kessler\\_f3.pdf](https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb5/prof/LEHR/SS_2013_ImmoSaR_Kessler_f3.pdf).

<sup>105</sup> LAILACH, Martin a Christian BÖNKER. *Praxisleitfaden Immobilienrecht: Erwerb, Finanzierung, Bebauung und Nutzung.* Mnichov: C.H.Beck, 2009. s. 40. ISBN 978-3-406-59335-2.



jejich vyšetří či vysazením, ale tento závěr bylo třeba judikovat.<sup>106</sup> Skutečnost, zdali je věc pevně spojená s pozemkem, je třeba posuzovat v souladu s definicí podle § 93 BGB a je nutno zkoumat, zda by oddělením věci od pozemku došlo k jejímu zničení nebo trvalé změně jejího stavu.<sup>107</sup>

## 6.2. Pozemek, parcela a stavba v německé právní úpravě

Německá právní úprava ve vztahu k pojmu pozemek trpí stejným problémem jako český právní řád. Legální definice pozemku<sup>108</sup> totiž neexistuje. Podobně jako v české právní úpravě i Německo tedy vychází z toho, že základním pojmovým znakem pozemku je jeho prostorové ohraničení, přičemž je kladen důraz na to, že pozemek není prostorem dvoudimenzionálním, ale sahá rovněž pod a nad zemský povrch, jak vyplývá ze znění § 905 BGB, které stanovuje hranice vlastnického práva k pozemku.<sup>109</sup> Hranice pozemku tak nejsou vymezeny pouze fakticky, ale rovněž právně.

Pojem pozemek pak užívá rovněž německý katastrální zákon (Grundbuchordnung, dále jen „GBO“).<sup>110</sup> V ustanovení § 3 odst. 1 GBO je stanoveno, že každý pozemek obdrží zvláštní místo ve veřejném seznamu tzv. knihovní list. Tento veřejný seznam je pak veřejným seznamem i ve smyslu BGB. Předmětem evidence tudíž nejsou pouze parcely, jako je tomu v České republice, ale rovněž pozemky. GBO pak počítá s možností rozdělování pozemků, slučování pozemků a rovněž s vedením společného knihovního listu pro několik pozemků. Podobně jako v České republice katastr nemovitostí, jsou i v Německu pozemkové knihy rozděleny podle územního principu a jsou vedeny jednotlivými katastrální úřady. Jejich působnost vykonávají okresní soudy. Zásadním rozdílem v Německu je to, že GBO výslovně počítá s tím, že pozemek jednoho vlastníka může zasahovat do působnosti několika katastrálních úřadů a tím i několika pozemkových knih. To je českým katastrálním zákonem vyloučeno. Německý katastrální zákon pak vyjmenovává pozemky, jež jsou z povinnosti evidence vyňaty. Mezi vyňaté pozemky se ve smyslu § 3 Abs. 2 GBO řadí pozemky ve vlastnictví spolku, zemí, obcí či komunálních svazů. Dále sem patří kostely, kláštery, školy, vodní toky, veřejné cesty a zařízení, sloužící k veřejnému

---

<sup>106</sup> LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník ...: komentář*. Svazek I. s. 1798.

<sup>107</sup> ROTH, Herbert, Christoph ANN a Wolfram BACKERT, et al. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB Band 1: §§ 1-480*. Mnichov: C.H.Beck, 2003. § 93. ISBN 978-3-406-70301-0.

<sup>108</sup> Německy označován jako „Grundstück“.

<sup>109</sup> BASSENGE, Peter. *Bürgerliches Gesetzbuch*. § 905.

<sup>110</sup> Je třeba mít se na pozoru a nezaměňovat tento název s obecným označením podzákoných právních předpisů, které bývají označovány jako „Verordnung“.

drážnímu provozu. Tato exempce je opět zvláštností, kterou v takovém rozsahu v českém právním řádu nenalezneme.

Německé právo zná i pojem parcela.<sup>111</sup> Parcelou se obecně rozumí zaměřená územně ohraničená část zemského povrchu, která je zároveň součástí pozemku. Přesná definice parcely se liší v jednotlivých spolkových zemích, jelikož daná oblast je předmětem právní úpravy jednotlivých spolkových zemí. Z katastrální vyhlášky pak vyplývá, že pozemek může být rozdělen do několika parcel, avšak parcela nemůže být rozdělena do několika pozemků. Pojem parcela je tedy podřazen pojmu pozemek.<sup>112</sup>

Podobně jako pozemek, ani stavba v německém občanském právu není definována. Dochází zde rovněž ke střetu soukromého práva s veřejným, jelikož i v Německu je pojem stavba obsažen především ve stavebních předpisech. Srovnání s českou úpravou je však v daném případě o to komplikovanější, že stavba ve smyslu veřejného práva je předmětem úpravy zemských stavebních zákonů<sup>113</sup>, tudíž se může v jednotlivých spolkových zemích tento pojem od sebe lišit, byť lze předpokládat, že se nebude jednat o odchylky zásadní.

### **6.3. Výjimky ze superficiální zásady**

Stejně jako česká právní úprava zná i BGB řadu výjimek, na něž se superficiální zásada neuplatňuje. Některé výjimky jsou obsaženy přímo v BGB, avšak mnoho z nich je třeba hledat ve zvláštních zákonech, případně byly tyto výjimky dokonce dovozeny až judikaturou.

#### **6.3.1. Dočasné stavby**

Dle ustanovení § 95 BGB nejsou součástí pozemku věci, jež jsou s ním spojeny pouze dočasně. Toto ustanovení tedy tvoří výjimku pro stavby, které jsou dočasného charakteru, byť budou pevně spojeny s pozemkem. Problematika toho, co lze považovat za stavbu dočasnou, bude záviset na konkrétním případě a situaci, jelikož dočasnost je třeba posuzovat individuálně. Zvláštním

---

<sup>111</sup> Německy „*Flurstück*“.

<sup>112</sup> Viz například § 13 odst. 4 katastrální vyhlášky (Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung, zkráceně GBV).

<sup>113</sup> Aktueller Rechtsstand in Deutschland. *Bauordnungen.de* [online]. [cit. 2018-09-015]. Dostupné z: <http://www.bauordnungen.de/html/deutschland.html>.

případem staveb, jež nejsou součástí pozemků a vztahuje se na ně § 95 BGB, ačkoliv může být jejich dočasnost sporná, jsou různé inženýrské sítě. Úprava, obsažená v § 509 českého občanského zákoníku v BGB chybí a uplatňoval se naopak § 946 BGB a stavby inženýrských sítí se stávaly součástí pozemku. Tato právní konstrukce však byla z praktického pohledu neudržitelná, a proto soudy judikovaly, že obdobné stavby jsou svou povahou v zásadě stavbami dočasnými, a proto jsou tzv. zdánlivými součástmi pozemku a zůstávají ve vlastnictví toho, kdo je vybudoval.<sup>114</sup>

### 6.3.2. Stavby na cizím pozemku

Stavby na cizím pozemku jsou v souladu s ustanoveními BGB a priori vyloučeny. Stavba je totiž součástí pozemku, což neplatí pouze v případě, že se jedná o stavbu dočasnou. Stavebník tak ztrácí nezávisle na své vůli vlastnictví ke stavbě. Na tomto místě je však třeba uvést zvláštní úpravu, obsaženou v zákoně o úpravě věcných práv v přistoupivších územích (Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung in Beitrittsgebiet, dále jen „SachenRBerG“). Tento zákon měl za účel sjednocení právní úpravy na územích bývalé NDR, jejíž právní řád také popřel superficiální zásadu, s úpravou západoněmeckou, kde zůstává v platnosti BGB. Jedná se o ucelený právní předpis, který upravuje změny právních vztahů k nemovitým věcem a řeší zejména problematiku užívacích a vlastnických práv ke stavbám, zřízeným na cizím pozemku.

Zákon zvolil dvě základní opce, jejichž výsledkem měl být plynulý přechod k superficiální zásadě. V § 32 a násl. SachenRBerG je stanovena možnost zřízení smluvního práva stavby pro osoby, v jejichž vlastnictví se nacházejí stavby na cizím pozemku. Tím sice opět dochází k prolamování zásady superficies solo cedit, ale již v souladu s ustanoveními BGB a ad to s výhledem, že po zániku práva stavby dojde ke sloučení stavby s pozemkem, na němž stojí. Zákon pak jako druhou možnost upravil v § 61 a násl. zákonné předkupní právo vlastníka stavby i vlastníka pozemku vůči sobě. Podobně jako v případě zřízení práva stavby jsou v jednotlivých ustanoveních podrobněji specifikovány podmínky, za nichž může vlastník stavby požadovat uzavření kupní smlouvy k pozemku či obráceně. Zákon SachenRBerG lze do jisté míry přirovnat k přechodným a závěrečným ustanovením občanského zákoníku, prostřednictvím nichž byl přechod k superficiální zásadě řešen v České republice.

---

<sup>114</sup> Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 11. 7. 1962, sp. zn. V ZR 175/60 [online]. [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: [https://www.prinz.law/urteile/bgh/V\\_ZR\\_175-60-ok](https://www.prinz.law/urteile/bgh/V_ZR_175-60-ok).

### 6.3.3. Přestavek

Další výjimku ze superficiální zásady tvoří stejně jako v českém občanském zákoníku přestavek. BGB definuje v § 912 stavbu, která svou částí zasahuje na sousední pozemek. Je vykládáno, že pro přestavek není rozhodující, zda se jedná o zásah pod zemí nebo na povrchu.<sup>115</sup> Přestavek je pak součástí pozemku, na němž se nachází většina stavby a nestává se součástí pozemku, na nějž zasahuje. Stejně jako v české právní úpravě se pro existenci přestavku uplatňuje dobrá víra stavitele, přičemž BGB pro tyto případy výslovně stanovuje povinnost vlastníka pozemku, na němž se přestavek nachází, strpět jeho existenci. Stavitel je pak dle § 913 a 914 BGB povinen hradit vlastníkovu zatíženého pozemku rentu, a to až do doby zániku přestavku. Právo na rentu není dle § 914 předmětem zápisu do katastru nemovitostí, avšak k určení jeho výše či vzdání se práva na rentu zákon ukládá povinnost uzavřít smlouvu. Staviteli dále dle § 915 BGB svědčí právo kdykoliv od vlastníka pozemku část zatíženou přestavkem odkoupit.

### 6.3.4. Právo stavby

Rovněž právo stavby je institutem, který prolamuje zásadu superficies solo cedit. Právo stavby je upraveno v Německu zvláštní zákonem o právu stavby (Erbbaurechtsgesetz, dále jen „ErbbauRG“). Výrazný podíl na vzniku této právní úpravy měl německý politik a zastánce pozemkové reformy Adolf Damaschke, který právo stavby prosazoval.<sup>116</sup> Jak již název zákona v překladu napovídá, počítá německá právní úprava s právem stavby jako s institutem dlouholetým, jelikož v překladu se doslova jedná o „zákon o dědičném právu stavby“. Zvláštní úprava práva stavby zákonem pak umožňuje také komplexnější a podrobnější úpravu celého institutu.

Základní konstrukce práva stavby je obdobná českému občanskému zákoníku. V § 1 odst. 1 ErbbauRG je stanoveno, že pozemek může být zatížen tak, že bude ve prospěch oprávněného zřízeno zcizitelné a děditelné právo, mít na zatíženém pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu. Z ustanovení tedy vyplývá, že právo stavby je právem, jež může být zcizováno nebo děděno, může pak být také dále zatěžováno, například zástavním právem. Právo stavby je

---

<sup>115</sup> SEITZ, Albert M. Grenzüberschreitend: Der Überbau. *GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert* [online]. 2015, (5), 270-274 [cit. 2018-09-15]. Dostupné z: [http://sv-seitz.de/pdf/GuG\\_05\\_2015.pdf](http://sv-seitz.de/pdf/GuG_05_2015.pdf).

<sup>116</sup> NOVY-HUY, Rolf. Das Erbbaurecht: Stichhaltige Fragen – und Antworten. *Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden* [online]. [cit. 2018-10-30]. Dostupné z: [http://www.wohnprojekte-portal.de/fileadmin/Dateien/Materialien/trias\\_Erbbaurecht-Broschuere\\_Extrakt.pdf](http://www.wohnprojekte-portal.de/fileadmin/Dateien/Materialien/trias_Erbbaurecht-Broschuere_Extrakt.pdf).

vnímáno jako právo rovné právu pozemkovému<sup>117</sup>, tudíž stavba, zřízená na jeho základě se stává nejdříve součástí práva stavby. Tato konstrukce je obdobná i v českém občanském zákoníku. Z platné právní úpravy vyplývá, že právo stavby lze zřídit zásadně smluvně. Judikatura dovodila také možnost vydržení práva stavby, avšak musí se jednat o právo stavby bezúplatné.<sup>118</sup> Zákon pak vůbec nehovoří o tom, že by byl vznik práva stavby možný na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, byť k tomu zvláště zmocněnému.

V případě, že je právo stavby zřizováno za úplatu, což bude většina případů, stanovuje ErbbauRG v § 9 odst. 1, že se ve vztahu k právům a povinnostem související s úplatou užijí ustanovení BGB o reálných břemenech. V souvislosti s úplatností práva stavby byla řešena i problematika promlčení této úplaty, kdy soudy judikovaly, že k promlčecí doba práva na úplatu, plynoucí z práva stavby je stanovena na tři roky, a to bez ohledu na to, zda je právo na úplatu sjednáno jako věcné právo nebo jako obligace.<sup>119</sup>

Zvláštní výjimku, kterou zná německý právní řád je právo stavby v oblasti severoněmeckého Fríska. Zde se zachovalo zvláštní obyčejové právo stavby k valovým pozemkům, chránícím pobřeží před náhlými záplavami a přílivy. Vlastníkem pozemků, na nichž se nacházely ochranné valy, musely být spolky vznikající od 17. století, které odpovídaly za bezpečnost valů a jejich stav. Za účelem dosídlování oblasti Fríska však bylo umožněno nově přichozím obyvatelům prostřednictvím práva stavby, aby si na těchto pozemcích stavěli své domy. Tento zvláštní případ práva stavby pak nebyl časově nijak omezen a právo stavby bylo dědičné. S účinností BGB nebylo to zvláštní obyčejové právo stavby zrušeno, avšak od roku 1900 ho již nelze nově zřídit.<sup>120</sup>

---

<sup>117</sup> FREIHERR VON OEFELE, Helmut a Karl WINKLER. *Handbuch des Erbbaurechts*. Mnichov: C.H.Beck, 2008. ISBN 978-3-406-56755-1.

<sup>118</sup> Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 22. 1. 2016, sp. zn. Az. V ZR 27/14 [online]. [cit. 2018-05-20]. Dostupné z: [https://www.jurion.de/urteile/bgh/2016-01-22/v-zr-27\\_14/](https://www.jurion.de/urteile/bgh/2016-01-22/v-zr-27_14/).

<sup>119</sup> Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 9. 10. 2009, sp. zn. Az. V ZR 18/09 [online]. [cit. 2018-05-20]. Dostupné z:

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=49770&pos=0&anz=1>.

<sup>120</sup> LANDWEHR, Götz. Nawotki, Kathrin, Die schleswigsche Deichstavenengerechtigkeit. Vom 17. Jahrhundert bis in die Gegenwart: Eine gewohnheitsrechtliche Superfizes an nordfriesischen Deichgrundstücken und ihre Entwicklung. *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abteilung*. 2005, 122(1). DOI: 10.7767/zrgga.2005.122.1.1011. ISSN 2304-4861. Dostupné také z: <http://www.degruyter.com/view/j/zrgga.2005.122.issue-1/zrgga.2005.122.1.1011/zrgga.2005.122.1.1011.xml>.

Není zcela bez zajímavosti, že v Německu existuje rovněž zapsaný spolek „*Deutscher Erbbauberechtverband*“, tedy Německý svaz práva stavby.<sup>121</sup> Tento spolek má za cíl rozšiřovat informace o možnostech využití práva stavby v praktickém životě, o právech a povinnostech subjektů, které jsou na právních vztazích plynoucích z práva stavby účastni a předmětem jeho činnosti je také sdílení zkušeností s právem stavby v praxi například formou seminářů či různých tištěných dokumentů.<sup>122</sup> Členy tohoto svazu jsou pak zejména vlastníci pozemků z řad církví či obcí, kteří chtějí setrvat na svém pozemkovém vlastnictví a právo stavby je možností jak v dlouhodobém výhledu zhodnotit vlastnictví.<sup>123</sup>

### 6.3.5. Další výjimky

Alespoň krátké shrnutí zaslouží i další výjimky či případy, kterým byla větší pozornost věnována v předchozích částech práce. Jednou z těchto výjimek byly v případě české právní úpravy stroje, pevně spojené s pozemkem, u nichž lze sjednat ke stroji výhradu vlastnictví. Německá úprava obdobnou výhradu vlastnictví nepřipouští. Ustanovení § 94 BGB je považováno za kogentní a nelze ho vyloučit ani smluvním ujednáním.<sup>124</sup> Zároveň platí § 946 BGB, který stanoví, že spojí-li se movitá věc s pozemkem takovým způsobem, že se stane jeho významnou součástí, přechází vlastnictví k této věci na vlastníka pozemku. Platí tedy, že stroje, které jsou pevně s pozemkem spojeny, jsou jeho součástí. Posouzení toho, co je považováno za pevné spojení pak musí být provedeno na základě objektivních kritérií a nelze tak činit například dohodou smluvních stran.<sup>125</sup> Tento výklad ovšem zavdává příčinu problémovým situacím, plynoucím z vlastnictví velkých průmyslových komplexů. Z praktických důvodů se tak vyvinula tzv. „*smlouva o komplexu*“<sup>126</sup>, jejímž účelem je zajistit, aby mohl provozovatel továrních zařízení a komplexů, který je odlišný od vlastníka pozemku, nerušeně komplex užívat, udržovat a případně opravovat, aniž by tím zasahoval do vlastnických práv vlastníka pozemku. Smlouva o komplexu je považována za

---

<sup>121</sup> Der Verband. *Erbbauberechtigungsverband.de* [online]. [cit. 2018-09-26]. Dostupné z: <https://www.erbbauberechtigungsverband.de/ueber-uns/der-verband/>.

<sup>122</sup> Erbbauberecht: Erstrangige Möglichkeiten. *Erbbauberechtigungsverband.de* [online]. [cit. 2018-09-26]. Dostupné z: [https://www.erbbauberechtigungsverband.de/fileadmin/user\\_upload/ueber-uns/Erbbauberechtigungsverband-Folder\\_2017\\_LowRes.pdf](https://www.erbbauberechtigungsverband.de/fileadmin/user_upload/ueber-uns/Erbbauberechtigungsverband-Folder_2017_LowRes.pdf).

<sup>123</sup> Der Verband. *Erbbauberechtigungsverband.de* [online]. [cit. 2018-09-26]. Dostupné z: <https://www.erbbauberechtigungsverband.de/ueber-uns/der-verband/>.

<sup>124</sup> LOTZ, Burkhard. Der Eigentumsvorbehalt im Baurecht, insbesondere im Anlagenvertrag. *Zeitschrift für das gesamte öffentliche und private Baurecht* [online]. 2011, (4), 590-596 [cit. 2018-09-30]. Dostupné z:

[http://www.lotz-partner.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/Veroeffentlichungen/Der\\_Eigentumsvorbehalt\\_im\\_Baurecht\\_\\_insbesondere\\_im\\_Anlagenvertrag.txt.pdf](http://www.lotz-partner.de/fileadmin/user_upload/pdf/Veroeffentlichungen/Der_Eigentumsvorbehalt_im_Baurecht__insbesondere_im_Anlagenvertrag.txt.pdf).

<sup>125</sup> Tamtéž.

<sup>126</sup> Německy označováno jako „*Anlagenvertrag*“.

smlouvu sui generis, která v zásadě také prolamuje zásadu superficies solo cedit, a to zejména z praktického důvodu a s ohledem na hospodářské zájmy různých soukromých subjektů.<sup>127</sup> To, že je smlouva o komplexu zcela zvláštním smluvním typem, konstatoval rovněž Spolkový soudní dvůr.<sup>128</sup>

Stejně jako v případě české právní úpravy i v Německu se superficiální zásada neuplatňuje v případě, že je vyloučena zvláštním zákonem, jako je tomu například u nerostného bohatství. U určitého katalogu nerostného bohatství stejně jako český horní zákon. Německý horní zákon však na rozdíl od toho českého vlastnictví k vyhrazeným nerostům nepřidává státu, nýbrž negativně v § 3 odst. 2 stanovuje, že vyhrazené nerostné bohatství není ve vlastnictví vlastníka pozemku.

---

<sup>127</sup> LOTZ, Burkhard. Die Rechtsnatur des Anlagenvertrages und seine Besonderheiten. *Zeitschrift für das gesamte öffentliche und private Baurecht* [online]. 2011, , 746-753 [cit. 2018-08-10]. Dostupné z: [http://www.lotz-partner.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/Veroeffentlichungen/Die\\_Rechtsnatur\\_des\\_Anlagenvertrages\\_und\\_seine\\_Besonderheiten.pdf](http://www.lotz-partner.de/fileadmin/user_upload/pdf/Veroeffentlichungen/Die_Rechtsnatur_des_Anlagenvertrages_und_seine_Besonderheiten.pdf).

<sup>128</sup> Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 23. 7. 2008, sp. zn. VII ZR 151/08 [online]. [cit. 2018-05-25]. Dostupné z: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=49025&pos=0&anz=1>.

## Závěr

Rekodifikace soukromého práva, uskutečněná především občanským zákoníkem, vrátila v roce 2014 do českého právního řádu kromě mnoha jiných institutů také zásadu *superficies solo cedit*. Tato zásada, jejíž kořeny sahají až do starověkého Říma, zcela změnila chápání pozemkového vlastnictví, které bylo po druhé světové válce budováno prostřednictvím kodexů soukromého práva, jakými byly občanský zákoník z roku 1950 nebo občanský zákoník z roku 1964. Superficiální zásada, která je v občanském zákoníku výslovně zakotvena ve zdánlivě malém počtu ustanovení, se ovšem široce dotýká mnoha oblastí soukromého i veřejného života. Její podstata spočívá v tom, že povrch ustupuje půdě, což je ostatně také český význam slov *superficies solo cedit*.

Při ohlédnutí se za vývojem superficiální zásady na našem území si nelze nepovšimnout, že současná úprava institutů, obsažených v občanském zákoníku, byla inspirována ABGB, jenž platil na našem území déle než sto let. Jedná se o institut, který se rozvíjel v mnoha právních řádech dlouhou dobu a ABGB nebyl jediným inspiračním zdrojem, který sloužil autorům občanského zákoníku za vzor při jeho přípravě. Znovuzavedení superficiální zásady znamenalo mimo jiné návrat k právní tradici, která byla přerušena v éře komunistického režimu, a již se poměrnou dlouhou dobu nedařilo obnovit.

Superficiální zásadu však nelze uplatňovat zcela univerzálně. Lze proto nalézt mnoho různých důvodů, a to nejen v naší, ale i zahraniční právní úpravě. Zásadním důvodem, pro nějž bylo třeba superficiální zásadu již v jejích samotných základech prolomit, bylo postupné narovnání právní diskontinuity, která ve vztahu k pozemkovému vlastnictví vznikla po druhé světové válce. Vznikl tak v zásadě dvojkolejný režim vlastnictví pozemků a staveb, jelikož nebylo možno uplatnit superficiální zásadu univerzálně. Proces právního splynutí staveb s pozemky bude nepochybně trvat ještě velmi dlouhou dobu. Občanský zákoník rovněž sám vymezil případy, kdy se superficiální zásada neuplatní, jelikož by její naplňování způsobovalo ekonomické či společenské komplikace a nebylo by účelné. Byl rovněž nově zaveden institut práva stavby, jenž je také dočasným prolomením superficiální zásady, ačkoliv v dlouhodobém výhledu směřuje ke splynutí stavby s pozemkem. Obdobně lze na příkladu vodních děl sledovat, že praktické naplňování superficiální zásady se může jevit jako problematické a vyžaduje mnohdy velmi individualizované posouzení konkrétní situace.



Zcela zásadní dopad měla superficiální zásada do oblasti katastru nemovitostí. V souvislosti s rekodifikací jako takovou bylo nutno novelizovat také právní úpravu katastru nemovitostí a zápisů do něj. Katastr nemovitostí bylo třeba připravit na rozsáhlé změny, které souvisely se splynutím mnoha evidovaných staveb s pozemky, na nichž se nacházely. Muselo být například řešeno, zda je vůbec splynutí stavby s pozemkem možné, nebo je naopak vyloučeno. To lze dobře demonstrovat na případě exekucí, vedených proti stavbám, jež byly zahájeny před rokem 2014. Katastrální úřady se však potýkají také s množstvím praktických problémů i v souvislosti s některými novými instituty. Dochází k rozměňování rozhodovací praxe, jelikož nejsou dány jednotné výklady a v mnoha případech neexistují ani metodické pokyny. Ilustrativním příkladem může být například problematika vkladových listin, které budou sloužit k zápisu splynutí stavby s pozemkem v případě, kdy dojde k zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Různě lze pak přistupovat také k problematice rozporu návrhu na vklad práva a listiny, která slouží jako podklad pro vydání rozhodnutí o povolení vkladu, jak bylo uvedeno v předchozích kapitolách.

Promítnutí superficiální zásady lze pak nalézt i na samotném listu vlastnictví, se kterým se vlastník pozemku nebo i jiná dotčená osoba budou v praxi setkávat nejčastěji. Zavedením této zásady bylo třeba přizpůsobit některé zápisy na listu vlastnictví. Nejpatrnější je rozdíl v tom, jak je na list vlastnictví zapisována stavba, jež je součástí pozemku a jakým způsobem je zapisována stavba samostatná. Podstatný rozdíl vzniká také v případě zápisu jednotek, kde je vždy třeba dávat pozor na to, dle jakého právního předpisu byla jednotka vymezena a zapsána do katastru nemovitostí. Všechny změny mají svůj význam například při přípravě smluv, kterými dochází k převodu vlastnického práva nebo ke zřizování jiných věcných práv k nemovitým věcem.

Ve vztahu k mezinárodnímu srovnání pak lze shrnout, že superficiální zásada je v právních rádech České republiky a Německa pojata obdobným způsobem, nikoliv však zcela shodně. Oba právní řády se například shodně potýkají s problémem definice některých právních pojmů jako pozemek či stavba ve smyslu soukromoprávním. Stejně jako v České republice, neplatí ani v Německu superficiální zásada zcela univerzálně. Naopak existuje širší katalog institutů, které jí prolamují. Příkladem prolomení superficiální zásady je existence práva stavby, které je v německém právním řádu samostatně kodifikováno. Dokonce existují i specifické případy práva stavby, upravené zčásti pouze zvykově. Na rozdíl od České republiky dochází k prolomení zásady i v případě tzv. smlouvy o komplexu, jejímž předmětem je úprava poměrů k výrobním komplexům, zpravidla továrnám,

kde je třeba zvláštním způsobem upravovat vlastnictví výrobních kapacit a nemovitých věcí. Zcela specifickým případem prolomení superficiální zásady, s níž se potýká i Česká republika, je transformace vlastnických práv, související se změnou politického uspořádání země. Po sjednocení NDR a SRN byl přijat transformační zákon, který uvedenou problematiku řeší. V České republice byla tato transformace pojata pouze do občanského zákoníku a nestala se předmětem úpravy ve zvláštním zákoně. Inspiraci v Německu lze hledat například právě v existenci institutu smlouvy o komplexu, jež vznikla jako reakce na hospodářské potřeby rozvinutého průmyslového státu, v němž dotčené subjekty vyžadují při své ekonomické činnosti pružnou úpravu vlastnických vztahů, pomáhající efektivnějšímu využití zdrojů.

# Seznam použitých zdrojů

## Seznam použité literatury

### České monografie a sborníky

1. GAIUS Inst. II, 73. *Gaius: učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3
2. DVOŘÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7
3. DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5.
4. ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
5. HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. [Díl 2]. 7. upr. vyd. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1929
6. HRADECKÝ, Emil. *Tereziánský katastr: rozbor fondu*. S.l.: [s.n.], 1956.
7. HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8
8. CHALUPA, Aleš. *Tereziánský katastr český*. Sv. 1, Rustikál (kraje A-CH). Praha: Archivní správa ministerstva vnitra, 1964. Edice berních katastrů českých, moravských a slezských
9. CHALUPA, Aleš. *Tereziánský katastr český*. Sv. 3, Dominikál. Praha: Archivní správa ministerstva vnitra, 1970. Edice berních katastrů českých, moravských a slezských
10. JEHLIČKA, Oldřich, Marta ŠKÁROVÁ a Jiří ŠVESTKA. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck/SEVT, 1994. Komentované zákony. ISBN 80-7049-079-9
11. KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 3. dotisk prvního vydání. Praha: Beck, 1995. Právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1
12. KINCL, Jaromír. *Texty ke studiu obecných dějin státu a práva*. 2. přeprac. vydání. Praha: SPN, 1977
13. KNAPP, Viktor a Karol PLANK. *Učebnice československého občanského práva. Svazek 2*. Praha: Orbis, 1965
14. KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-741-6.

15. LAILACH, Martin a Christian BÖNKER. *Praxisleitfaden Immobilienrecht: Erwerb, Finanzierung, Bebauung und Nutzung*. Mnichov: C.H.Beck, 2009. ISBN 978-3-406-59335-2
16. LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník ...: komentář*. Svazek I. Praha: C.H. Beck, 2013-. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9
17. MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Svazek III. Praha: Leges, 2013-. Komentátor. ISBN 978-80-87576-73-1
18. ROUČEK, František., Jaromír SEDLÁČEK a kol. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl 2. Reprint původního vydání. Praha: Nakladatelství CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. ISBN 80-85963-61-2.
19. SKŘEJPEK, Michal. *Prameny římského práva*. Vyd. 2. Praha: LexisNexis, 2004. ISBN 80-86199-89-4
20. SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6
21. ŠVESTKA, Jiří. *Československé občanské právo. Díl 1*. 2.vyd. Praha: Karlova univerzita, 1982
22. ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013-. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7478-369-2
23. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654) [Systém ASPI]*. Wolters Kluwer [cit. 2018-08-06]. ASPI\_ID KO89\_a2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X
24. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474) [Systém ASPI]*. Wolters Kluwer [cit. 2018-08-10]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X
25. ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, ELIÁŠ, et al. *Občanský zákoník I, II*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2008. ISBN 978-80-7400-004-1.
26. 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. ISBN 978-80-210-6006-7
27. ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Praha: C. H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4

## Zahraniční monografie a sborníky

1. BASSENGE, Peter. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen, insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschliesslich Rom I-, Rom II- und Rom III-Verordnungen sowie Haager Unterhaltsprotokoll und EU-Erbrechtsverordnung, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, BGB- Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz. 75., neubearbeitete Auflage.* München: Verlag C.H. Beck, 2016. ISBN 978-3-406-68000-7
2. MANTHE, Ulrich. *Geschichte des römischen Rechts.* München: C.H.Beck, 2000. ISBN 3-406-44732-5
3. ROTH, Herbert, Christoph ANN a Wolfram BACKERT, et al. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB Band 1: §§ 1-480.* Mnichov: C.H.Beck, 2003. ISBN 978-3-406-70301-0
4. SÄCKER, Franz-Jürgen, Roland RIXECKER, Hartmut OETKER a Bettina LIMPERG. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 7. Auflage.* München: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-3-406-72601-9
5. SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů.* Ostrava: Key Publishing, 2012. ISBN 978-80-7418-146-7

## České odborné články

1. BAUDYŠ, Petr. Dělení pozemků a věcná práva k cizí věci. In: *Ad Notam: notářský časopis.* 1999, roč. 5, č. 2. ISSN 1211-0558
2. DVOŘÁK, Jan. Vývoj občanského práva. In: *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989: sborník příspěvků.* Praha: Karolinum, 2004, s. 473-493. ISBN 80-246-0863-4
3. ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. In: *Obchodněprávní revue.* 2012, roč. 4, č. 10. ISSN 1803-6554
4. FELIX, Roman a André VOJTEK. Návrh nového občanského zákoníku v kontextu 21. století. *Epravo.cz.* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrh-noveho-obcanskeho-zakoniku-v-kontextu-21-stoleti-74841.html>
5. KUČERA, Václav. Poznámka rozepře a poznámka spornosti v katastru nemovitostí. In: *Pravniprostor.cz* [online]. [cit. 2018-06-15]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/ht-poznamka-rozepre-a-poznamka-spornosti-v-katastru-nemovitosti>
6. SPÁČIL, Jiří. *Studna jako samostatný předmět právních vztahů [Systém ASPI].* ASPI – původní nebo upravené texty pro ASPI [cit. 2018-07-18]

7. ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Stavby v katastru nemovitostí. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 2018-06-20]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stavby-v-katastru-nemovitosti?browser=mobi>
8. ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 2018-10-01]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>
9. THÖNDEL, Alexandr. Věci – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu. In: *Právo - časopis pro právní teorii a praxi*. 2009, roč. 2, č. 3, s. 49–78. ISSN 1802-9116. [online]. [cit. 2018-08-20]. Dostupné z: [http://www.google.cz/url?url=http://www.ustavprava.cz/upload/oldfiles/files/casopis/2009/3\\_2009/CLANEK\\_Veci\\_-\\_rimskopravni\\_regule\\_a\\_jejich\\_odraz\\_v\\_soucasnem\\_pravu.pdf&rct=j&q=&esrc=s&sa=U&ei=4REDVJjbE8zn7AbOvIGgDg&ved=0CBQQFjAA&sig2=PTYx8iwOgIgMt5DoKg727Q&usg=AFQjCNEZ59WktaCIJscLIS-zcC6BECj-8](http://www.google.cz/url?url=http://www.ustavprava.cz/upload/oldfiles/files/casopis/2009/3_2009/CLANEK_Veci_-_rimskopravni_regule_a_jejich_odraz_v_soucasnem_pravu.pdf&rct=j&q=&esrc=s&sa=U&ei=4REDVJjbE8zn7AbOvIGgDg&ved=0CBQQFjAA&sig2=PTYx8iwOgIgMt5DoKg727Q&usg=AFQjCNEZ59WktaCIJscLIS-zcC6BECj-8)
10. TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. In *pravniprostor.cz*. [online]. [cit. 2018-05-28]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>
11. VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti K praktickým problémům spojeným s aplikací nové právní úpravy. *Rekodifikace a praxe*. 2014, (10), 10-16
12. VRZALOVÁ, Lenka. Katastrální vyhláška Změny v souboru popisných informací. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2018-10-05]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ\\_SPI\\_MgrVrzalova\\_5-12-2013.aspx](https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ_SPI_MgrVrzalova_5-12-2013.aspx)

### Zahraniční odborné články

1. KESSELER, Christian. Imobiliarsachenrecht. *Uni-trier.de* [online]. [cit. 2018-09-01]. Dostupné z: [https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb5/prof/LEHR/SS\\_2013\\_ImmoSaR\\_Kessler\\_f3.pdf](https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb5/prof/LEHR/SS_2013_ImmoSaR_Kessler_f3.pdf)
2. LANDWEHR, Götz. Nawotki, Kathrin, Die schleswigsche Deichstavengerechtigkeit. Vom 17. Jahrhundert bis in die Gegenwart: Eine gewohnheitsrechtliche Superfizies an nordfriesischen Deichgrundstücken und ihre Entwicklung. *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abteilung*. 2005, 122(1). DOI: 10.7767/zrgga.2005.122.1.1011. ISSN 2304-4861. Dostupné také z: <http://www.degruyter.com/view/j/zrgga.2005.122.issue-1/zrgga.2005.122.1.1011/zrgga.2005.122.1.1011.xml>
3. LOTZ, Burkhard. Die Rechtsnatur des Anlagenvertrages und seine Besonderheiten. *Zeitschrift für das gesamte öffentliche und private Baurecht* [online]. 2011 (5), 746-753 [cit. 2018-08-10]. Dostupné z: [http://www.lotz-partner.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/Veroeffentlichungen/Die\\_Rechtsnatur\\_des\\_Anlagenvertrages\\_und\\_seine\\_Besonderheiten.pdf](http://www.lotz-partner.de/fileadmin/user_upload/pdf/Veroeffentlichungen/Die_Rechtsnatur_des_Anlagenvertrages_und_seine_Besonderheiten.pdf)

4. LOTZ, Burkhard. Der Eigentumsvorbehalt im Baurecht, insbesondere im Anlagenvertrag. *Zeitschrift für das gesamte öffentliche und private Baurecht* [online]. 2011, (4), 590-596 [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: [http://www.lotz-partner.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/Veroeffentlichungen/Der\\_Eigentumsvorbehalt\\_im\\_Baurecht\\_insbesondere\\_im\\_Anlagenvertrag.txt.pdf](http://www.lotz-partner.de/fileadmin/user_upload/pdf/Veroeffentlichungen/Der_Eigentumsvorbehalt_im_Baurecht_insbesondere_im_Anlagenvertrag.txt.pdf)
5. NOVY-HUY, Rolf. Das Erbbaurecht: Stichhaltige Fragen – und Antworten. *Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden* [online]. [cit. 2018-10-30]. Dostupné z: [http://www.wohnprojekte-portal.de/fileadmin/Dateien/Materialien/trias\\_Erbbaurecht-Broschuere\\_Extrakt.pdf](http://www.wohnprojekte-portal.de/fileadmin/Dateien/Materialien/trias_Erbbaurecht-Broschuere_Extrakt.pdf)
6. OFNER, Helmut. Die grenzüberschreitende Bedeutung des ABGB. *Jusalumni Magazin*. [online]. [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: [http://www.jusalumni.at/media/jusa\\_1300084433.pdf](http://www.jusalumni.at/media/jusa_1300084433.pdf)
7. SEITZ, Albert M. Grenzüberschreitend: Der Überbau. *GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert* [online]. 2015, (5), 270-274 [cit. 2018-09-15]. Dostupné z: [http://sv-seitz.de/pdf/GuG\\_05\\_2015.pdf](http://sv-seitz.de/pdf/GuG_05_2015.pdf)

## Seznam použitých internetových zdrojů

1. Aktueller Rechtsstand in Deutschland. *Bauordnungen.de* [online]. [cit. 2018-09-015]. Dostupné z: <http://www.bauordnungen.de/html/deutschland.html>
2. BAREŠOVÁ, Eva. Nový katastrální zákon. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2018-10-10]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ\\_Zakon\\_DrBaresova\\_5-12-2013.aspx](https://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ_Zakon_DrBaresova_5-12-2013.aspx)
3. Der Verband. *Erbbaurechtsverband.de* [online]. [cit. 2018-09-26]. Dostupné z: <https://www.erbbaurechtsverband.de/ueber-uns/der-verband/>
4. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanským zákoník. *Psp.cz* [online]. [cit. 2018-09-09]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=0>
5. Erbbaurecht: Erstrangige Möglichkeiten. *Erbbaurechtsverband.de* [online]. [cit. 2018-09-26]. Dostupné z: [https://www.erbbaurechtsverband.de/fileadmin/user\\_upload/ueber-uns/Erbbaurechts-Folder\\_2017\\_LowRes.pdf](https://www.erbbaurechtsverband.de/fileadmin/user_upload/ueber-uns/Erbbaurechts-Folder_2017_LowRes.pdf)
6. Historie pozemkových evidencí. *Cuzk.cz*. [online]. [cit. 2018-08-15]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
7. Legislativní proces: Časové mezníky přípravy nového občanského zákoníku. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2018-05-25]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/legislativni-proces>
8. Obecný zákoník občanský. *beck-online.cz* [online]. [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtemy>

9. Právo stavby. *Nápověda k aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2018-06-20]. Dostupné z: <https://nv.cuzk.cz/Web/Help/index.htm?context=1250>
10. Novela občanského zákoníku přináší od 28. 2. 2017 změny v oblasti nemovitostí. *bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 2018-05-28]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-prinasi-od-28.-2.-2017-zmeny-v-oblasti-nemovitosti>
11. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti – ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online], [cit. 2018-06-05], Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Stanovisko\\_498\\_NOZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko_498_NOZ.pdf)
12. Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu. *cuzk.cz* [online]. [cit. 2018-06-27]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>
13. Zápisy do KN. *cuzk.cz* [online]. [cit. 2018-06-15]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#poznamka>

## Seznam použitých právních předpisů

### České právní předpisy

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Zákon č. 256/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

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

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

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



Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Vyhláška č. 357/2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství)

### **Zahraniční právní předpisy**

Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský

Zákon č. 86/1912 Sb. ř. z.

Bürgerliches Gesetzbuch ze dne 18. 8. 1896

Erbbaurechtsgesetz ze dne 15. 1. 1919

Sachenrechtsbereinigungsgesetz ze dne 21. 9. 1994

Grundbuchordnung ze dne 24. 3. 1897

Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung ze dne 23. 9. 2011

### **Seznam použité judikatury**

#### **Česká judikatura**

Nález Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01

Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994 sp. zn. Pl. ÚS 16/93

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4378/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010 sp. zn. 22 Cdo 2597/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne ze dne 1. 9. 2016, sp. zn. 20 Cdo 2736/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017 sp. zn. 22 Cdo 4572/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017 sp. zn. 22 Cdo 4925/2016

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016 sp. zn. 22 Cdo 892/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2004 sp. zn. 28 Cdo 288/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 11. 2016 sp. zn. 20 Cdo 531/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 2017 sp. zn. 20 Cdo 4827/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001 sp. zn. 20 Cdo 20/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.1.1998 3 Cdo 1305/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007 sp. zn. 22 Cdo 2271/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2003 sp. zn. 22 Cdo 100/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003 sp. zn. 22 Cdo 1221/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2010 sp. zn. 30 Cdo 757/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003 sp. zn. 22 Cdo 1221/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2008 sp. zn. 22 Cdo 1244/2007  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2004, sp. zn. 29 Odo 207/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 33 Odo 506/2002  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 3. 5. 1935, sp. zn. R II 196/35  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 10. 1936, sp. zn. R II 466/36

### **Zahraniční judikatura**

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 11. 7. 1962 sp. zn. V ZR 175/60  
Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 22. 1. 2016 sp. zn. Az. V ZR 27/14  
Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 9. 10. 2009 sp. zn. Az. V ZR 18/09  
Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 23. 07. 2008 sp. zn. VII ZR 151/08

### **Seznam ostatních zdrojů**

Osobní konzultace s Mgr. Ing. Radkou Doležalovou, vedoucí oddělení právních vztahů k nemovitostem, Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, KP Jičín

Úpravy APV ISKN vyvolané novým Katastrálním zákonem, prezentace v rámci školení, pořádaného ČÚZK v Praze dne 7. 1. 2013

## Seznam zkratk

|             |   |
|-------------|---|
| ABGB        | Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch                   |
| atd.        | a tak dále  |
| BGB         | Bürgerliches Gesetzbuch                               |
| ČÚZK        | Český úřad zeměměřický a katastrální                  |
| ErbbauRG    | Erbbaurechtgesetz                                     |
| GBO         | Grundbuchordnung                                      |
| GBV         | Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung      |
| SachenRBerG | Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung in Beitrittsgebiet |
| ObčZ        | zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník                |
| NDR         | Německá demokratická republika                        |
| tj.         | to jest   |
| tzv.        | takzvaný  |

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis listu vlastnictví se stavbou, jež je součástí pozemku

Příloha č. 2: Výpis listu vlastnictví se samostatnou stavbou

Příloha č. 3: Výpis listu vlastnictví u jednotky, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů

Příloha č. 4: Výpis listu vlastnictví u jednotky, vymezené podle občanského zákoníku

Příloha č. 5: Výpis listu vlastnictví se zachycením práva stavby z pohledu vlastníka pozemku

Příloha č. 6: Výpis listu vlastnictví se zachycením práva stavby z pohledu stavebníka

Příloha č. 7: Výpis listu vlastnictví se stavbou hráze vodního díla v k.ú. Štěchovice

Příloha č. 8: Výpis listu vlastnictví se stavbou hráze vodního díla v k.ú. Rabyně

Příloha č. 9: Výřez katastrální mapy se zobrazením vodního díla Slapy

Příloha č. 10: Výpis listu vlastnictví s plochou vodního díla rybníka

Příloha č. 11: Výpis listu vlastnictví s pozemkem hráze rybníka

Příloha č. 12: Výřez katastrální mapy se zobrazením vodního díla rybníka v k.ú. Březka

Příloha č. 13: Výpis listu vlastnictví se zobrazením vyznačení poznámky spornosti

## **Abstrakt Superficies solo cedit**

Diplomová práce se zabývá tématem superficiální zásady z pohledu jejího historického vývoje a místa v současném právním řádu. Uvedená zásada spočívá v tom, že vše, co se nachází na pozemku nebo z něj vzešlo, je jeho součástí. Superficiální zásada je institutem rozvíjejícím se již od dob starověkého Říma a do našeho právního řádu byla opětovně zakotvena po rekodifikaci soukromého práva v roce 2012.

Práce se ve své úvodní části zaměřuje na historický vývoj superficiální zásady, a to nejen v římském právu, ale také v českých zemích, zejména pak na její ukotvení v ABGB z roku 1811. Dále je ve stručnosti popsán odklon od superficiální zásady, k němuž došlo v souvislosti se změnou politického a společenského uspořádání v poválečném Československu. Popření zásady superficies solo cedit přetrvalo až do rekodifikace soukromého práva, která byla uskutečněna v roce 2012 prostřednictvím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Hlavní část práce se zaměřuje na rozbor superficiální zásady v občanském zákoníku a dalších souvisejících právních předpisech. Jde především o právní předpisy, upravující problematiku katastru nemovitostí, jelikož právě na tuto oblast má existence superficiální zásady nejzásadnější dopad. Na základě teoretického výkladu superficiální zásady jsou v práci představeny některé její praktické důsledky projevující se v evidenci katastru nemovitostí a v zápisech do něj. Jsou také nastíněny otázky, jež se v souvislosti s uplatňováním superficiální zásady objevily a nejsou dosud uspokojivě vyřešeny.

Práce se věnuje i mezinárodnímu srovnání úpravy superficiální zásady. Pro vzájemné porovnání bylo vybráno Německo, a to především s ohledem na skutečnost, že při rekodifikaci soukromého práva v České republice se stal německý občanský zákoník jedním z inspiračních zdrojů. Ze vzájemného srovnání vyplývá, že superficiální zásada je uplatňována obdobně, avšak nikoliv totožně. Podobnost lze nalézt například v tom, že ani jeden právní řád neupravuje jasně pojmy pozemek a stavba v soukromém právu, ačkoliv jsou pro uplatňování superficiální zásady oba tyto pojmy zcela zásadní. Na rozdíl od českého občanského zákoníku je naopak v Německu superficiální zásada prolamována širším způsobem, například prostřednictvím různých forem práva stavby, upravených zvláštními právními předpisy, nebo prostřednictvím tzv. smlouvy o komplexu, což je institut v českém právu neznámý.

**Klíčová slova: superficies solo cedit, nemovitá věc, katastr nemovitostí,**

## **Abstract Superficies solo cedit**

The topic of the presented diploma thesis is the principle of superficies viewed from its historic development and its place in current law. The principle stipulates that whatever is found on a land or has arisen from it, becomes parts of it. The superficies principle has been in employment since ancient Rome and has been reintroduced in our legal system after the recodification of private law in 2012

The thesis begins with the historical development of the superficies principle not only in Roman law, but also in the Czech lands, especially with its 1811 AD codification in AGBG. The historical development is followed by a brief description of the departure from the superficies principle following political and societal changes in post-war Czechoslovakia. The denial of the superficies solo cedit principle survived until the recodification of private law in 2012 by act n. 89/2012 Sb, of civil code.

The core part of the thesis analyzes the superficies principle in the Civil Code and related statutory instruments, especially those regulating the cadastre problematics, as this area is most impacted by the principle of superficies. Based on a theoretical explanation of the superficies principle, the thesis presents some practical impact of its application on the cadastre and its records. Some questions which have arisen from the application of the superficies principle and have not been satisfactorily addressed yet, are mentioned as well.

The thesis also contains an international comparison of the application of the superficies principle. Germany has been chosen for the comparison mainly for the fact that German Civil code served as one of the sources of inspiration for the recodification of Czech private law. The comparison shows that the principle is applied similarly, but not equally. Similarities are found in the aspect that neither legal system clearly defines private law terms such as land or building even though both terms are pivotal for the principle of superficies. Contrary to Czech Civil Code, the principle of superficies is in Germany violated more broadly, e.g. through various forms of right of building, regulated by special statutory instruments, or by a so-called contract of complex, which is a term not found in Czech law.

**Key words: superficies solo cedit, real estate, land register,**