

Pozemky a stavby v OZ

aplikace superficiální zásady v praxi

JUDr. Petr Coufalík

Nejvyšší soud

Petr.Coufalik@nsoud.cz

Nejvyšší soud

- Sídlí v Brně, Burešova 20
- Vrcholný článek soudní soustavy v civilních a trestních věcech
- Rozhoduje především o dovoláních a vydává stanoviska
- TK: 22 stálých soudců + 2 soudci stážisti
- OOK:
 - 45 stálých soudců + 5 soudců stážistů
 - 12 senátů + velký senát
- Více na www.nsoud.cz



Věcná práva na půdě NS

- **22 Cdo** – specializovaný (obecný) senát na věcná práva
 - 3 soudci předsedové senátu (dr. Spáčil, dr. Králík, Mgr. Havlík) + 1 soudce stážista dr. Pažitný
 - Ochrana vlastnického práva, omezení vlastnického práva, určovací žaloby, povolení nezbytné cesty, zrušení věcných břemen, zrušení a vypořádání PS, vypořádání SJM
- **21 Cdo** – vklad do katastru nemovitostí + zástavní právo
- **26 Cdo** – bytové spoluvlastnictví, spory ze zákona č. 172/1991 Sb.
- **28 Cdo** – obecné + církevní restituce
- **30 Cdo** – nabývání vlastnictví na základě smlouvy + nabývání od neoprávněného

Judikatura Nejvyššího soudu k OZ

- Záleží agenda od agendy
- V častějších typech sporů a tam, kde spory musely být po 1. 1. 2014 rozhodovány ponovu, je judikatura NS širší
 - Objektivně sporná hranice mezi pozemky, povolení nezbytné cesty, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, ochrana vlastnického práva + imisní žaloby (imise hluku)
- V oblastech, kde nastaly rozhodné skutečnosti před 1. 1. 2014 + v závazkověprávních vztazích, se věci posuzují postaru (OZ 1964)
 - Vypořádání SJM, vydržení, nabytí vlastnického práva na základě smlouvy, ...

Věci podle OZ

- Vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 489 OZ)
 - X lidské ostatky, zvířata
- Uplatňuje se širší definice věcí než v OZ 1964 – věci v právním slova smyslu jsou například i práva.
- Věc právním slova smyslu ≠ věc v běžném chápání
- Více způsobů dělení:
 - Věci hmotné a věci nehmotné
 - Věci movité a **věci nemovité**
 - Věci individuálně určené a věci genericky určené
 - Věci zastupitelné a věci nezastupitelné
 - ...

Nemovitě věci podle OZ I.

- Taxativní výčet → ostatní věci jsou věcmi movitými (§ 498/2 OZ)
 1. Pozemky
 2. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
 3. Věcná práva k nim
 - Služebnosti + reálná břemena
 - Zástavní právo
 4. Práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon
 - právo stavby
 - jednotka

Nemovitě věci podle OZ II.

5. Stanoví-li **zákon (novela 460/2016 Sb.)**, 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.
- Dočasná stavba (§ 506 odst. 1 OZ), liniové stavby (§ 509)
 - Dálnice, silnice, místní komunikace (§ 9 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb.)
 - Účelové komunikace
 - Ložisko vyhrazených nerostů (§ 7 horního zákona), jeskyně
 - Stavby, které se nestaly součástí pozemku (§ 3023 OZ)

Pozemek

- „Typická“ nemovitá věc
- **část zemského povrchu** oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků [§ 2 písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)]
- **3D pojetí** - nejen povrch, ale i to, co je nad povrchem a co je po povrchem
- *Určitá reálná trojrozměrná část (výseč) zemského povrchu, která je ve vlastnictví určité osoby (MELZER & TÉGL, 2014, s. 255)*

Parcela

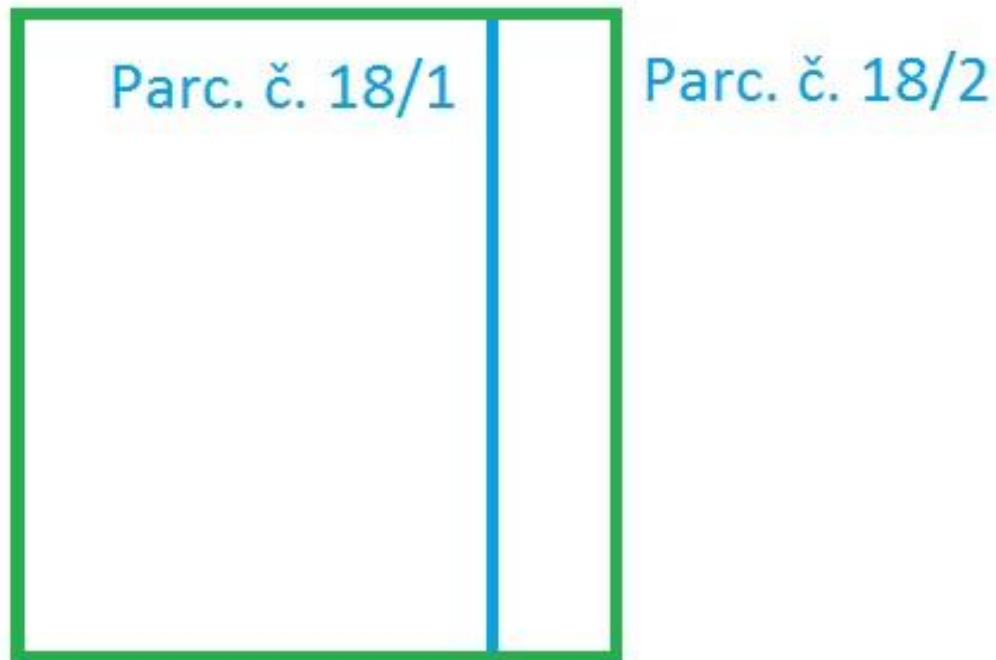
- *pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem [§ 2 písm. b) KatZ]*
- 2D pojetí
- Využití primárně pro veřejné právo (pro účely KN)
- Velký vliv i na soukromé právo
 - Převod vlastnictví
- Potřeba striktně odlišovat od pozemku
 - Změna katastrálního operátu bez vlivu na existenci VP
 - Možnost držby i části parcely (22 Cdo 954/2005)

Nesoulad pozemku a parcely

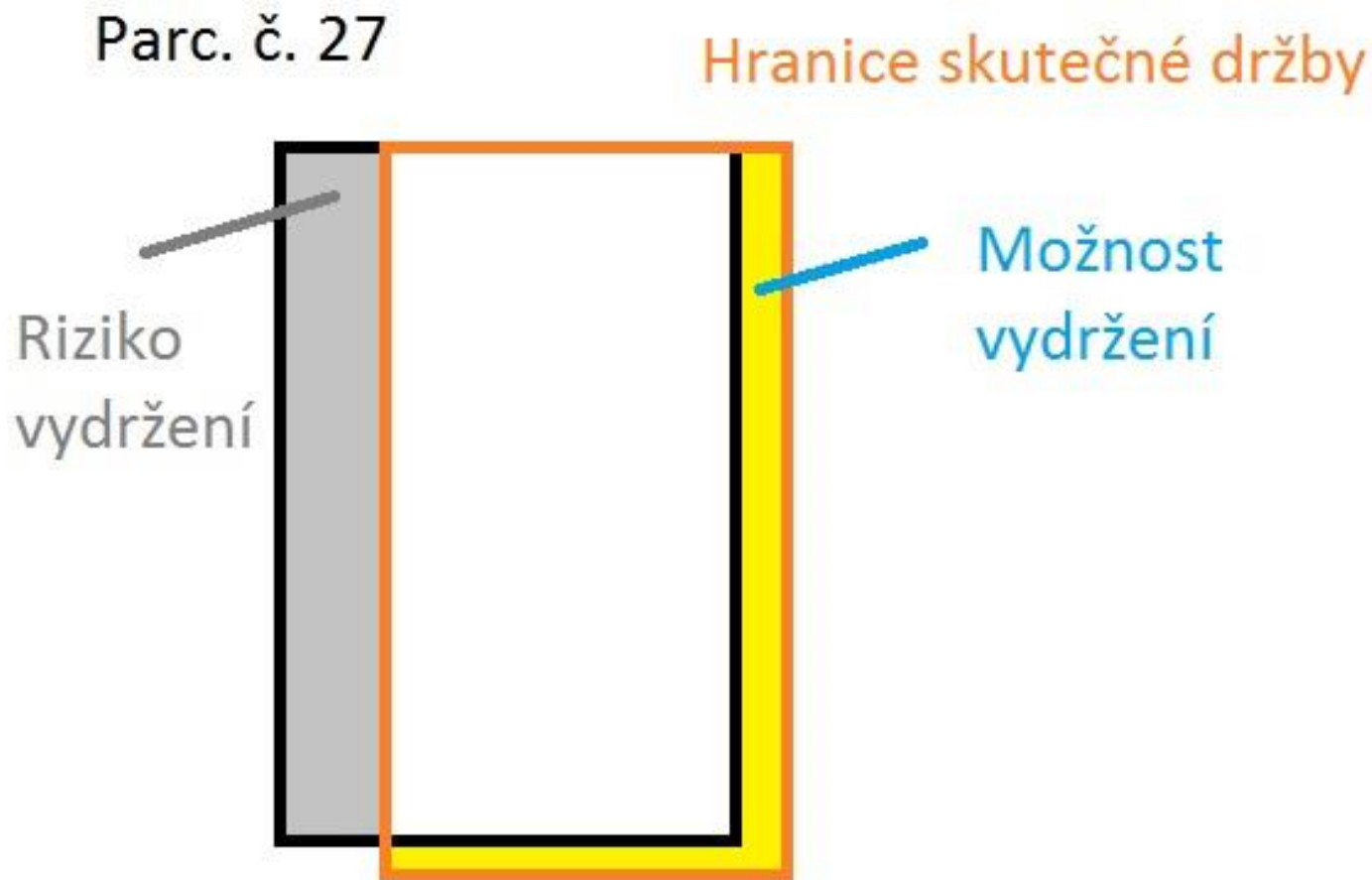
- Nesoulad stavu vlastnického a stavu zapsaného v KN
 - Odstoupení od smlouvy, absolutně neplatná smlouva
 - Změna katastrálního operátu
- Nesoulad stavu vlastnického a stavu faktického
 - Užívání větší či menší části svého vlastnictví
- Význam
 - Problém s převodem/přechodem pozemku (22 Cdo 1996/2013)
 - Riziko vydržení
 - Riziko nabytí od neoprávněného

Změna katastrálního operátu

Původně: Parc. č. 18



Skutečný stav vs. stav zapsaný



Spory o vlastnické právo k pozemkům

○ Řešení prostřednictvím

- obecné určovací žaloby (80 OSŘ)
 - Naléhavý právní zájem – dán vždy, je-li třeba ujednotit stav skutečný a stav zapsaný (× výjimkou obcházení restitučních předpisů)
- zvláštní určovací žaloby (např. § 18 z. č. 428/2012 Sb., § 42 283/1993 Sb., 30 Cdo 999/2015 = Rc 38/2016).

○ Spor o

- Vlastnické právo jako celek – nabytí od neoprávněného, vydržení, odstoupení od smlouvy
- Hranice pozemku

Spory o vlastnické právo k pozemkům

○ Subjektivně sporná hranice

- Spor stran, kde hranice je, lze ji však znaleckým zkoumáním zjistit
- Deklaratorní soudní rozhodnutí

×

○ Objektivně sporná hranice – novinka

- Upraveno v § 1028 OZ
- Ani znaleckým zkoumáním nelze přesně stanovit hranici mezi pozemky.
- Konstitutivní rozhodnutí (určení hranice ve smyslu nové stanovení)
- 22 Cdo 4346/2016 – pravomoc soudu k určení hranic pozemků
- 22 Cdo 4822/2014 , 22 Cdo 4071/2016 – k odlišení objektivně a subjektivně neznatelné hranice
- 22 Cdo 4127/2016 – výklad předpokladů vyhovění žalobě

Stavba

- Stavba ve stavebněprávním smyslu
 - důraz na činnost (dynamické pojetí)

Veškerá stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu (§ 2 odst. 3 StZ)

- Stavba v občanskoprávním smyslu
 - Důraz na výsledek (statické pojetí)

Výsledek stavební činnosti tak, jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického, nikoli součást jiné věci (22 Cdo 52/2002)

Stavba v občanskoprávním smyslu

- OZ 1964: Jedná se o věc samostatnou.
 - Potřeba rozlišení toho, co je stavbou a co je pouze součástí pozemku
Rc 4/1992: *Součástí pozemku jsou stromy a venkovní úpravy (opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinová jezírka, venkovní předložené schody, ploty o výšce menší než 100 cm etc.).*
- OZ: Součást pozemku, ledaže jde o stavbu dočasnou
 - Uplatnění superficiální zásady (viz dále)
 - I zde je nezbytné vědět, co je stavbou dočasnou a bude nutné ji odlišit od pouhého ztvárnění pozemku

Vznik a zánik stavby

○ Vznik stavby

- Pravidlo č. 1: stavba vzniká, pokud je v takové fázi rozestavěnosti, že ostatní činnosti už směřují k dokončení stavby.
- Pravidlo č. 2: Je patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (3 Cz 57/92, 32 Cdo 1588/2009)
- + výjimky např. pro podzemní stavby či malé vodní elektrárny (28 Cdo 5175/2007).

○ Zánik stavby

- není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (22 Cdo 2137/2008, 1 As 93/2013)

Superficiální zásada

- Superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě) → vše co, je spojeno s pozemkem, je jeho součástí
- Uplatňovala se již za účinnosti OZ 1964 s výjimkou staveb.
- V OZ upravena v § 506 a § 1084 OZ nejen pro stromy a rostliny, ale i pro stavby (tradiční rozsah).
- Důsledky superficiální zásady:
 - Vlastník pozemku nabývá vlastnictví k plodům rostlin x § 1016/1 OZ
 - Jednotný režim pozemku a stavby na něm ležícím.
 - Žaloby na určení „součásti pozemku“ – nutno žalovat na určení stavby jakožto (coby) součásti věci hlavní.
 - Ovšem také nutnost řešení staveb na cizích pozemcích – stavby nově vzniklé + historické (přechodná ustanovení)

Výjimky ze superficiální zásady

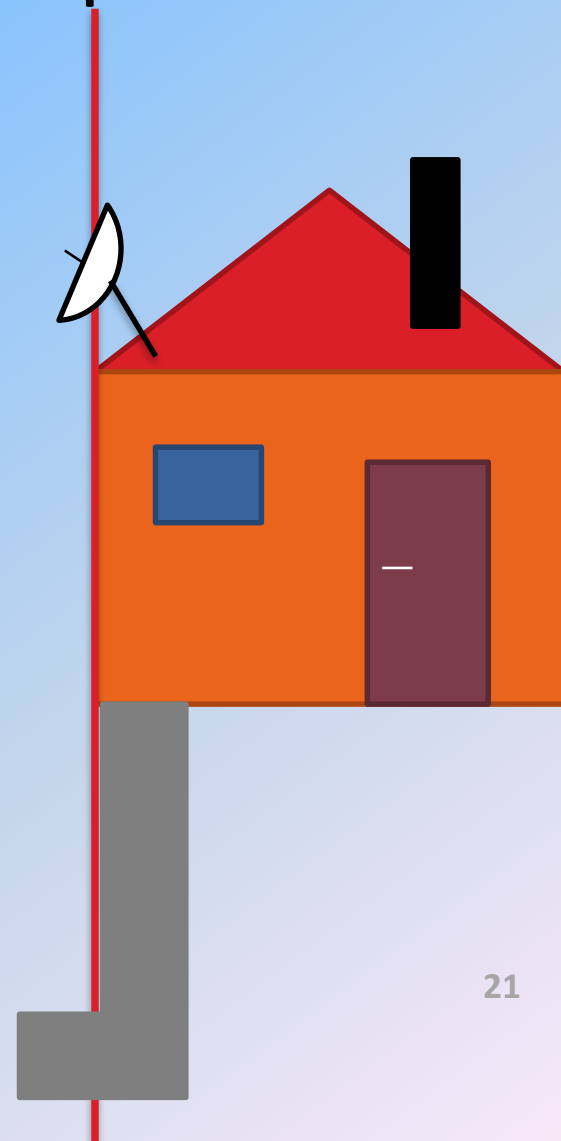
- Výjimky ze superficiální zásady
 - Podzemní stavby **se samostatným účelovým určením**
 - Právo stavby
 - Tzv. Superedifikáty – dočasné stavby
 - Dosavadní stavby (viz dále)
- Nutno hledět, jako by ke spojení nedošlo
 - 20 Cdo 531/2016 – k vlivu superficiální zásady na probíhající exekuci toliko na stavbu (nikoliv na pozemek pod ní)
 - Rovněž relativně bezúčinná smlouva?
- Problém s přesahy staveb na cizí pozemky (odstranění části budovy vs. přestavek + užívání prostoru nad a pod pozemkem – § 1023 OZ)
- Řešení přesahů rostlin (§ 1016 odst. 2 a 3 OZ)

Přechodná ustanovení

- Výchoziskem ochrana dobré víry → superficiální zásada se plně uplatní až u nově vzniklých staveb
- 22 Cdo 892/2016: Na „staré“ stavby nelze aplikovat § 506 OZ, nýbrž je třeba aplikovat přechodná ustanovení (§ 3054 a násl. OZ)
- § 3054: Stavba zcela na 1 cizím pozemku – je-li stejný vlastnický režim ke stavbě a k pozemku → stavba součástí pozemku; jinak zůstává stavba věcí samostatnou při existenci vzájemného předkupního práva (§ 3056 OZ)
- § 3059: Stavba na vícero pozemcích → superficiální zásada k pozemku, na němž se nachází převážná část stavby, ve vztahu ke zbytku možnost uplatnění přestavku

Užívání části pozemku nad/pod povrchem

- § 1023 OZ: Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to **důležitý důvod** a děje-li se to takovým způsobem, že **vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit**. Z takového užívání cizího prostoru nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody.
- Například opěrná zeď, satelit



Neoprávněné stavby dle OZ 1964

- Odlišování staveb na oprávněné a neoprávněné.
- Oprávněná – postavená na základě existujícího právního titulu + na základě oprávněné držby
- Neoprávněná
 - Od počátku – postavená bez existence soukromoprávního titulu ≠ existence stavebního rozhodnutí (tzv. černá či nepovolená stavba) – řešilo se podle § 135c OSŘ
 - Později – odpadnutím právního titulu (např. uplynutí času). Řešení dle § 126 OZ 1964, dnes dle § 1042 OZ
 - Stavitel se stal vlastníkem stavby
- Uplatní se i dnes u staveb zcela zřízených na cizím pozemku za účinnosti 40/1964 Sb., popřípadě u těchto staveb zřízených jen zčásti na tomto pozemku, nedošlo-li k uplatnění superficiální zásady podle § 3059 OZ

Stavby na cizím pozemku dle OZ

- Stavitel se nestává vlastníkem pozemku → uplatnění superficiální zásady.
- Řešení – v závislosti na dobré víře vlastníka pozemku a vlastníka stavby
 - Vlastník si stavbu ponechá a zaplatí stavebníkovi náhradu – výše závisí na dobré a špatné víře (§ 1084/2 OZ)
 - Odstranění stavby (§ 1085 OZ)
 - Převod pozemku stavebníkovi v dobré víře (§ 1086 OZ)
 - Přestavek (§ 1087 OZ)

Řešení neoprávněné stavby

- § 1084 OZ: Stavba zřízená na cizím pozemku **připadá vlastníkovi pozemku**. Vlastník pozemku **nahradí** osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.
- § 1085 OZ: Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že **ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo**, musí vlastním nákladem **stavbu odstranit** a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.

Nárok na převod pozemku (§ 1086)

- Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, **aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu.** Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, **aby pozemek koupil za obvyklou cenu.**
- Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.

Přestavek (§ 1087)

- 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**. Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, **obvyklou cenu nabytého pozemku**.
- 22 Cdo 4925/2016 – k důkaznímu břemeni ve sporech o přestavek + vyšetřovací povinnost strany nezatížené důkazním břemenem.

Přestavek (§ 3059)

- § 3059 = nešťastné znění → Nutno vykládat v souvislosti s § 1087 OZ
- 1. Smyslem rozšíření institutu přestavku (§ 1087 OZ) i na některé stavby zřízené před 1. 1. 2014
- 2. Nutné, aby se jednalo o stavbu postavenou na cizím pozemku → nikoliv u staveb postavených na pozemku vlastníka stavby s následným odprodejem pozemku
- 3. podmínka dobré víry – dobrá víra jak v okamžiku výstavby, tak i k 1. 1. 2014

Doporučená literatura

- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, 504 s. ISBN 978-80-7400-564-0.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
- MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář. III. svazek. § 419-654 Věci a právní skutečnosti*. Praha: Leges, 2014, 1264 s. ISBN 978-80-7502-003-1.
- PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. Praha: C. H. Beck, 2016, 128 s. ISBN 978-80-7400-545-9.
- ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Praha: C. H. Beck, 2015, 245 s. ISBN 978-80-7400-566-4.

Děkuji za pozornost!