2. 10. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Historické právo stavby - starý institut s mimořádnou aktuálností

Institut práva stavby byl do českého právního řádu opětovně začleněn občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., kde je upraven v § 1240 a násl. Současná právní úprava přitom vědomě navazuje a místy i doslovně přebírá formulace z říšského zákona č. 86/1912 ř. z., o právu stavebním, respektive zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Na první pohled by se mohlo zdát, že jde o právní předpisy patřící už jen do historie.[1] Nedávná judikatura Nejvyššího soudu však ukazuje, že jejich význam je dnes mimořádně aktuální.

Historický zákon o právu stavebním

Zákon č. 86/1912 ř. z., o právu stavebním (*Baurechtsgesetz*), vstoupil v účinnost 1. ledna 1913. Zakotvil možnost zřídit na cizím pozemku stavbu, která byla samostatnou nemovitou věcí, a vytvořil tak výjimku z tradiční zásady *superficies solo cedit*. Právo stavby bylo zpravidla časově omezené, nejčastěji na 80 let, a bylo spojeno s povinností stavebníka platit stavební plat a udržovat stavbu. Tento zákon reagoval na potřebu zajistit dostupné bydlení tam, kde stavebník nevlastnil pozemek, a měl proto i významný sociální rozměr.

Výstavba kolonií ve 20. letech

Právě na základě tohoto zákona vznikaly v meziválečném období celé kolonie malých domků. Například Praha po svém rozšíření v roce 1922 čelila živelnému budování provizorních obydlí z prken a plechu, často bez kanalizace a vody. Aby tento neřízený proces regulovala, rozhodlo ústřední zastupitelstvo hlavního města v roce 1926, že umožní výstavbu malých domků na základě práva stavby. Konkrétně se jednalo o lokality Malvazinky, Prosek a Michle.[2] Tyto kolonie dodnes existují a představují unikátní urbanistický a v současné chvíli i právní fenomén.

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby

Po druhé světové válce byl přijat zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který institut modernizoval. Oproti úpravě z roku 1912 odstranil časové omezení, na jak dlouhou dobu mohlo být právo stavby zřízeno, a výslovně stanovil, že nemovitostí je jak samotné právo stavby, tak i stavba zřízená na jeho základě.[3]

Občanský zákoník z roku 1951 a 1964

Občanský zákoník z roku 1951 (zákon č. 141/1950 Sb.) znamenal zásadní obrat. V § 564 přechodných ustanovení sice zachoval právní poměry u práv stavby zřízených podle dřívějších předpisů, současně však obsahoval i vlastní, novou úpravu práva stavby. Ta byla koncipována odlišně, když šlo o institut podřízený státní regulaci, neboť ke vzniku nového práva stavby bylo třeba rozhodnutí okresního národního výboru.

Definitivní konec institutu práva stavby pak nastal s občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., účinným od 1. 4. 1964, který právo stavby zcela vypustil a neřešil ani existující historická práva. Tím institut práva stavby na více než půl století zmizel z českého právního řádu i z právního povědomí.

To vedlo k tomu, že vlastníci i státní orgány začali s těmito nemovitostmi, které byly součástí práva stavy, nakládat jako s běžnými samostatnými věcmi. Neuvědomovali si, že právo stavby je právem dočasným a že po jeho zániku má vlastnictví k budově přejít na vlastníka pozemku.

V současnosti se hlavní město Praha začíná aktivně domáhat vlastnického práva k těmto historickým stavbám právě s odkazem na jejich původ v právu stavby. Sporům se tak nevyhnuli ani dnešní držitelé, kteří mají domy zapsané v katastru nemovitostí.

Současné spory a rozhodnutí Nejvyššího soudu

Těmto držitelům poskytlo naději na úspěch ve sporu o vlastnické právo k budově aktuální rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. července 2025, sp. zn. **22 Cdo 2059/2023.**

V Nejvyšším soudem rozhodované věci sehrálo významnou roli, že usnesením státního notářství z 19. září 1990 byla schválena dohoda o vypořádání dědictví po zůstavitelce a dvěma dědicům bylo potvrzeno nabytí vlastnického práva k domu *„s poznámkou, že dům je postaven na pozemku „Čs. státu a právem stavby“*. Oba dědici se na základě tohoto usnesení ujali držby domu, hospodařili s ním a po celá léta vystupovali jako jeho vlastníci.

Nejvyšší soud v rozhodnutí uvedl, že ani *„odborná právní veřejnost nevnímala právo stavby jinak než jako právo umožňující užívání předmětného pozemku či věcné břemeno a stavbu zřízenou na pozemku na základě stavebního práva považovala za samostatnou věc,“* která mohla být *„v poměrech zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, předmětem samostatné držby, a tedy i vydržení vlastnického práva.“*

Zásadní pozornost pak soud věnoval otázce dobré víry držitelů. Konstatoval, že oprávněná držba mohla být založena i tehdy, pokud byla opřena pouze o *titulus putativus*, tedy domnělý právní titul. Nejvyšší soud dovodil, že oba dědici jednali v takzvaném omluvitelném právním omylu, když konstatoval, že *„Právní omyl žalovaných spočívající v neznalosti institutu stavebního práva, případně nesprávného posouzení z něj plynoucích právních důsledků, zjevně zapříčinilo nepřesné označení předmětu občanskoprávního vztahu orgánem státu – státním notářstvím, které namísto práva stavby potvrdilo nabytí vlastnického práva k domu s poznámkou, že dům je postaven na pozemku „čs. státu a právem stavby“, a převod tohoto práva dále aprobovalo.*

Význam pro současné spory

Rozhodnutí Nejvyššího soudu tak představuje významný precedens pro dnešní držitele domů, které byly původně zřízeny v režimu historického práva stavby. Vyjasňuje, že i tyto stavby mohly být předmětem samostatné držby a že při splnění obecných podmínek vydržení, zejména existence dobré víry, lze nabytí vlastnictví úspěšně obhájit.

Pro město Prahu, které se nyní aktivně domáhá vlastnictví k těmto stavbám, to pak znamená, že jeho pozice nebude ve většině případů neotřesitelná.

Mgr. Pavla Krejčí
Advokát

DBK PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.

Vinohradská 938/37
120 00 Praha 2

Tel.: +420 244 912 463
Fax: +420 244 912 803

e-mail: ak@dbkp.cz

---

[1] Tento zákon doposud v Rakousku platí. – viz. Demut, O.: Právo stavby. Rigorózní práce, Právnická fakulta UK, 2022, s. 28. Dostupné >>> zde.

[2] Lukešová, K.: Právo stavby. Bakalářská práce, CEVRO Institut, Praha 2014, s. 34–38. Dostupné >>> zde.

[3] Březina Jan; Právo stavby a jiné možnosti realizace stavby na cizím pozemku, Diplomová práce, Právnická fakulta UK, 2017, s. 17-18.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026