30. 8. 2024

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

Kdy přestává být budova věcí v právním smyslu ?

Proč si kladu tuto otázku ? Mohou totiž nastávat situace, kdy to může mít zásadní právní význam a proto je vhodné si v tom udělat jasno. Problém nenastává při jednorázové demolici budovy, neboť tady je to každému jasné. Problém může nastávat při postupné demolici budovy a její následné dostavbě. Představme si situaci v nedávné době celkem obvyklou, že pozemek a budova měla jiného vlastníka. Přišel nový občanský zákoník a s ním zásada superificio solo cedit. Pokud budova na pozemku přestane být věcí v právním smyslu, tak se následná dostavba zbytků původní budovy stává právně součástí pozemku.

Pokud na to nebylo předem myšleno a situace nebyla včas řešena, může jít v některých případech o nežádoucí výsledek. Někdo investoval do budovy a myslel si, že investuje do svého a ono to ve skutečnosti jeho nemusí být. Proto dává smysl se touto otázkou zabývat. Mnoho judikatury k tomu nenajdeme. Judikát NS 33 Cdo 2339/2021 říká:

Ač z původní stavby zůstala zachována část obvodového zdiva o délce 7,830 m a šířce 6,810 m, ve zbývající části uliční délky 11,940 m a téže šířky nezůstalo z původních konstrukcí až do úrovně základů nic zachováno, takže dovodil, že rozsah destrukce stavby, jenž způsobil, že dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby nebylo seznatelné, odůvodňuje závěr o zániku celku stavby stodoly jako věci v právním slova smyslu. Provedenými stavebními úpravami byla identita původní stavby dotčena natolik zásadním způsobem, že původní stavba zanikla. Na jejím místě vznikla věc nová jiných půdorysných rozměrů i zcela odlišného stavebně technického určení.

Pro posouzení zániku původní stavby je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoliv to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné či částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto zdí je nutno posoudit míru uvedených zásahů.

S tím, co říká Nejvyšší soud není důvod nesouhlasit. Já však kladu otázku jak je to s částečným zbouráním zdí a mírou uvedených zásahů a jak to posuzovat v limitních případech. Představme si schematicky dům, ve kterém se nachází 6 místností , vždy dvě a dvě vedle sebe. Nyní si představme, že se majitel rozhodne pro přestavbu. Nastíním možné varianty:

1. Vyboura jednu zadní stěnu a dostaví to znovu a dá si tam balkon. Vybourání bylo nutné, protože jinak by tam balkon nešel dát, neboť stěna byla málo pevná.
2. Vyboura zadní stěnu a ubourá 2 místnosti až na základovou desku včetně všech obvodových zdí bourané části a pak provede dostavbu
3. Vyboura zadní stěnu a ubourá 4 místnosti včetně všech obvodových zdí bourané části až na základovou desku a pak provede dostavbu

Asi se shodneme na tom, že v příkladu č. 1 budova v právní smyslu nezaniká, dispozice prvního nadzemního podlaží byla zřejmá po celou dobu a jenom se postavila jedna stěna. Asi se shodneme, že v příkladu č. 3 budova jako věc v právním smyslu zanikla, a to proto, že přestala být zřejmá větší část

dispozice prvního nadzemního podlaží. Jak je to však v příkladu číslo 2 ? Zanikla nebo nezanikla budova v právním smyslu, když byla na základovou desku včetně obvodových zdí ubourána pouze 1/3 ? Pocitově by člověk řekl, že nezanikla, protože větší část stojí. Je to však správné řešení ? Kladu otázku, zdali je nějaký důvod přistupovat jinak k budově v právním smyslu při její konstrukci a při její destrukci ? Když bych měl teoreticky při stavbě postaveny obvodové zdi ze 2/3 a ve stejném rozsahu dispozici prvního nadzemního podlaží, tak by ta stavba věc v právním smyslu ještě nebyla. Když odbourám 1/3 a tudíž se dostanu do obdobného půdorysného bodu pokud jde o první nadzemní podlaží jako při uvedeném příkladu stavby, měl bych k tomu přistupovat právně jinak ? Pokud ano, proč ? Žádný relevantní argument nenacházím a do problematiky dobrých mravů se pouštět nechci. Proto si dovoluji vyslovit předběžný závěr, že citované rozhodnutí Nejvyššího soudu je třeba vykládat v tom smyslu, že stavba přestává být stavbou v právním smyslu, pokud přestane být jasná dispozice prvního nadzemního podlaží. Pokud se tedy uboura nemovitost v celé šíři až na základovou desku včetně vnějších obvodových zdí a to v rozsahu více místností, tak přestává být zřejmá dispozice prvního nadzemního podlaží. Pokud se ubourá pouze malá část místností a dispozice je stále zřejmá a zůstává zachována, tak stavba v právním smyslu nezaniká. Čím větší část místnosti či místností se ubourá, tím je větší pravděpodobnost, že stavba jako věc v právním smyslu může zaniknout. Takto je třeba podle mne vnímat slova Nejvyššího soudu o posouzení míry uvedených zásahů. Není tedy podle mne rozhodné, jestli byla vybourána procentuálně nadpoloviční část budovy, ale právě zdali přestala být zřejmá dispozice prvního nadzemního podlaží, a to i tehdy, když byla ubourána pouze procentuálně menší část budovy. Podpůrným argumentem při rozhodování v limitních případech může být například skutečnost, že cílem bourání bylo změnit dispozici prvního nadzemního podlaží dosud existující budovy v právním smyslu – například formou rozšíření zastavěné plochy. Pak je totiž zcela zřejmé, že i po ubourání menší části budovy přestala být konečná dispozice prvního nadzemního podlaží jakožto celku nade vší pochybnost zřejmá, neboť záměrem bourání bylo ji následně změnit. V takovém případě podle mého názoru stavba v právním smyslu jednoznačně zanikla.

JUDr. Milan Vašíček, MBA,
vedoucí partner

VAŠÍČEK A PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Vašíček a partneři s.r.o., advokátní kancelář

Dominikánské náměstí 656/2
60200 Brno

Tel.: +420 541 425 555
E-mail: INFO@VASICEK.LAW

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