22. 9. 2011

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

Není stavba jako stavba aneb Krátce k problematice součástí pozemku

V právu se relativně často stává, že jednoduché pojmy jsou nakonec vlastně dost složité. A občas se pod určitým ustanovením zákona skrývá něco jiného, než by obyčejný člověk čekal. Nejinak je tomu v případě ustanovení § 120 občanského zákoníku („OZ"), který definuje, co se považuje za součást věci a následně ve svém druhém odstavci stanoví, že: „Stavba není součástí pozemku." Tento výrok sice samozřejmě platí, lze ovšem přidat mnohé ale. Shrnutí judikatorních názorů na tuto problematiku je obsahem tohoto příspěvku.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Součást věci a samostatná věc

Občanský zákoník stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Věci pak dělí na movité a nemovité. Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Aby tedy mohla být nějaká materiální substance samostatným předmětem právních vztahů, musí ji občanský zákoník považovat za věc. Zde je důležité citovat ustanovení § 120 OZ, které v prvním odstavci říká, že **vše, co náleží k určité věci podle její povahy a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, je součástí věci,** a tudíž není samostatnou věcí.

Tak tedy například je součástí dveří klika, neboť k nim fyzicky i funkčně náleží a dveře, jakožto věc hlavní, by bez ní nebylo možné užívat (nebo alespoň ne stejně kvalitně). Klika je tak od dveří funkčně neoddělitelná, ačkoliv fyzicky je ji možné oddělit poměrně snadno. Dveře s klikou tedy tvoří z pohledu práva jedinou věc, celek podrobený jednomu právnímu režimu, a není proto možné na někoho převést samostatně kliku těchto dveří.[1] Je tomu tak až do chvíle, kdy je klika od dveří fyzicky oddělena. V tom okamžiku se klika stává samostatnou věcí, samostatným předmětem právních vztahů.

Stavba není součástí pozemku

Občanský zákoník současně setrvává na zásadě, vnesené do našeho právního řádu v roce 1951, že „stavba není součástí pozemku". V této oblasti tedy panuje zvláštní režim a mohlo by se zdát, že to, co na pozemku postavím, bude vždy samostatnou věcí odlišnou od pozemku. Svět je ale pestřejší než právo, a proto není situace zdaleka tak jednoduchá.

Jednak je třeba definovat pro účely tohoto ustanovení pojem „stavba". Judikatura i teorie se shodují, že jím není jakýkoliv výsledek stavební činnosti, a že mu neodpovídá ani pojem stavby podle stavebního zákona, neboť ten stavbou rozumí veškerá stavební díla. Nejvyšší soud judikoval, že pro

účely občanského práva je třeba pojem „stavba“ vykládat staticky jako věc v právním smyslu a s ohledem na dělení věcí podle § 119 OZ.[2] Pokud tedy konkrétní stavba není věcí, je součástí pozemku. V konkrétním případě soud uzavřel, že síť odvodňovacích kanálů není samostatnou věcí, ale součástí pozemku – rašeliniště.

K posuzování pojmu se vyjádřil i Ústavní soud ČR, který uvedl, že je třeba ustanovení, podle kterého stavba není součástí pozemku, interpretovat v návaznosti na § 120 odst. 1 OZ.[3] Proto podle ústavního soudu meliorační zařízení, jako věc movitá, funkčně a fyzicky spojená s pozemkem, je součástí pozemku. Ústavní soud též uvedl, že smyslem ustanovení § 120 odst. 2 OZ je zejména upravit právní režim nemovitých staveb.

Je stavba součástí pozemku?

Z výše uvedeného plyne, že je třeba nejdříve posoudit, zda stavební konstrukce není jen součástí pozemku (a tudíž že není věcí), než můžeme aplikovat pravidlo, že stavba není součástí pozemku. Rozhodnutí ve věci je přitom zpravidla velmi významné pro vlastnické vztahy k dané stavební konstrukci. Pokud bude věcí, bude náležet stavebníkovi. Pokud ne, přiroste k pozemku a bude patřit jeho vlastníkovi.

V některých případech je možné skutečnost, že určitá stavební konstrukce je věcí, vyvodit z toho, že zvláštní právní předpis s ní počítá jako s předmětem vlastnictví. Tak to i podle judikatury platí například o kanalizačních a vodovodních přípojkách, vodárenských objektech nebo vodovodním řádu.

V jiných případech záleží jen na úsudku soudu a výkladu zákona. Při posuzování jednotlivých konkrétních případů pak bylo obecnými soudy judikováno, že součástí pozemku je například zpevněná vyhnojovací plocha a dvoukomorový silážní žlab (mimochodem stavba o výšce přes 6 metrů),[4] venkovní úpravy pozemku, ploty, ale také lom, tenisový kurt, parkoviště,[5] zpevněná asfaltová plocha a místní komunikace.[6] Naopak betonový zahradní bazén,[7] kamenný či cihlový sklep jako stavba podzemní,[8] studna z betonových skruží[9] nebo zatrubnění potoka v pozemku pod rodinným domem[10] byly hodnoceny jako samostatné věci. Nejisto zůstává například ohledně hráze rybníka, ke které Nejvyšší soud uvedl, že bude záležet na jejím stavebně-technickém provedení a možnosti vymezení hranice hráze a pozemku.[11] Soudy v uvedených rozhodnutích opakovaně uvedly, že je vždy třeba hodnotit všechny okolnosti případu, zejména sounáležitost věcí dle jejich hospodářského významu a jejich oddělitelnost.

Jedna neshoda nejvyšších soudů

Z judikatury civilních soudů i soudu ústavního se zdálo být relativně jasné, že povrchové úpravy pozemku, tedy místní a účelové komunikace, parkoviště a zpevněné betonové plochy tvoří pouze určitou kvalitu pozemku a jsou jeho součástí a to mimo jiné proto, že nemohou být bez znehodnocení pozemku odděleny. Soudy poukazovaly na skutečnost, že vyhláška provádějící katastrální zákon zná druhy pozemku „místní komunikace“ a „účelové komunikace“.

Tento stav ovšem zpochybnil Nejvyšší správní soud, když v roce 2009 uvedl, že běžně provedené místní a účelové komunikace jsou obvykle věcí v právním smyslu a nemovitostí.[12] Soud zejména poukázal na to, že zákon o pozemních komunikacích o vlastnictví k dálnici, silnici, místní i účelové komunikaci výslovně hovoří.[13] Dále soud, mimo jiné, uvedl, že tyto stavby plní funkci spojovací a dopravní, tedy odlišnou od funkce pozemku, a že je možné jasně vymezit, kde stavba začíná a pozemek končí.

Nejvyšší správní soud svým rozhodnutím, mimo jiné, podrobil účelové a místní komunikace dani ze

staveb, která je několikanásobně vyšší než daň z pozemku. Rozhodnutí je zřejmě v rozporu s judikaturou Nejvyššího i Ústavního soudu, zatím však platí. A podle mého názoru jsou argumenty pro oba přístupy stejně silné.

Je vidět, že se judikatuře s uvedenou problematikou staveb a pozemků daří vypořádávat jen obtížně. A není divu, když každý případ je jiný a posuzovaná otázka teoreticky velmi složitá.

Přinese řešení nový občanský zákoník?

Základní příčinou výše popisovaných problematických úvah je skutečnost, že české právo v současnosti neuznává historickou zásadu superficies solo cedit. K té se však opět hrdě hlásí návrh nového občanského zákoníku („NOZ“). Ten v současné podobě v části o součásti věci stanoví, že „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ NOZ tím sjednocuje vlastnická práva k pozemku a stavbě, což by mělo situaci výrazně zpřehlednit. Aby bylo možné stavět na cizím pozemku, zavádí NOZ právo stavby jako věcné právo k věci cizí. Toto právo je věc nemovitá a stavba je jeho součástí.

Jak je vidět, přinese NOZ zcela odlišnou konstrukci úpravy rozebíraného konfliktu stavby a pozemku. Také s tou se budou právníci i veřejnost muset nejprve sžít. Problematický bude též přechod na nový model. Doufejme tedy, že alespoň po čase nová úprava přinese subjektům více právní jistoty než ta současná.

Mgr. Jindřich Fuka,
advokátní koncipient

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

---
[1] Dlužno podotknout, že teorie se shoduje v tom, že není možné, aby jedna věc byla věcí hlavní i součástí jiné věci. Pokud by tedy byly dveře i s klikou umístěny ve futrech v rodinném domě, budou dveře i klika součástí budovy a ani dveře nebudou předmětem samostatných právních vztahů.
[2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 3 Cdon 1305/96.
[3] Odůvodnění nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 24.5.1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.
[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 737/2002.
[5] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 2 Cdon 1414/97.
[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 52/2002.
[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 2106/2009.
[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 911/2005.
[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 37/2000.
[10] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 28 Cdo 288/2004.
[11] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.
[12] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ve věci sp. zn. 5 As 62/2008.
[13] Viz § 7 odst. 1 věta druhá a § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Je třeba též poznamenat, že podle zákona jsou součástí místní komunikace také přilehlé chodníky, veřejná parkoviště a obratiště.

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

Další články:

- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?