

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

Právo na náhradu v případě uplynutí doby trvání práva stavby

Právo stavby je výjimkou ze zásady superficies solo cedit. Jeho podstatou je, že se vlastník pozemku dočasně vzdá svého práva neomezeně využívat svůj pozemek či jeho část (či např. existující či v budoucnu vzniklou budovu na pozemku) ve prospěch stavebníka, kterému je po určitou dobu umožněno mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.

Tohoto institutu často využívají obce, které pro svůj pozemek aktuálně nemají vhodné využití (ať už z finančních či jiných důvodů), zároveň jej však nemají zájem investorovi přímo prodat, proto se s ním dohodnou na zřízení práva stavby. Právo stavby pak investorovi umožňuje využít investiční potenciál pozemku (například na něm postavit bytový dům za účelem pronájmu bytu apod.)

Charakteristickým rysem práva stavby je pak jeho dočasnost, neboť se zřizuje maximálně na dobu 99 let. Po uplynutí této doby dochází k tomu, že stavba postavená na pozemku přestává být součástí práva stavby a stává se součástí pozemku. Vlastníkovi pozemku tak případně stavba včetně veškerých jejích součástí. Tento následek je pak vyvážen tím, že vlastník pozemku je povinen dát stavebníkovi za stavbu náhradu.

Vlastník pozemku a stavebník se samozřejmě mohou dohodnout na modifikaci následků uplynutí doby trvání práva stavby. Lze si tak například ujednat, že uplynutím doby trvání práva stavby vzniká povinnost vlastníka pozemku převést na stavebníka předmětný pozemek či povinnost stavebníka odstranit stavbu.

Pokud se však po uplynutí doby trvání práva stavby stane stavba součástí pozemku, a vznikne tak vlastníkovi pozemku povinnost dát stavebníkovi za pozemek náhradu, pak zákon stanoví podpůrné pravidlo, že výše náhrady činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

V případě, že je právo stavby zatíženo zástavním právem, neuplatní se obecné pravidlo obsažené v ustanovení § 1377 odst. 1 písm. a) zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o tom, že zánikem zástavy dochází automaticky k zániku zástavního práva. Dochází však k tomu, že zástavní právo, které vázlo na právu stavby, přechází ze zákona na náhradu za stavbu. Zástavní právo tak přestává zatěžovat právo stavby, ale začínají zatěžovat jiný předmět, kterým je nárok stavebníka na náhradu za stavbu.

Uspokojí-li vlastník pozemku pohledávku na tuto náhradu za stavbu, pak zástavní právo zanikne, neboť dojde k zániku zástavy, na níž vázlo zástavní právo. Nedojde-li však ze strany vlastníka pozemku k uspokojení pohledávky stavebníka na tuto náhradu, pak bude stavebník oprávněn tuto náhradu vymáhat soudní cestou. Pokud ale současně nebude stavebník plnit hypoteční či jinou úvěrovou smlouvu, k níž se vztahuje zástavní právo, tak bude úvěrující banka jakožto zástavní věřitel oprávněna realizovat výkon zástavního práva, a to zejména zpeněžením zástavy (pohledávky na náhradu za stavbu), ať už ve veřejné dražbě, prostřednictvím soudního prodeje zástav či jiným dohodnutým způsobem. V důsledku prodeje pohledávky na náhradu za stavbu tak může dojít ke změně věřitele této pohledávky, který ji bude uplatňovat vůči vlastníkovi pozemku.



JUDr. Lukáš Dořičák, LL.M.
advokát



ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

Plzeňská 3350/18
150 00 Praha 5 - Smíchov

Tel.: +420 910 058 058
e-mail: office@arws.cz

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)