11. 12. 2015

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

Právo stavby - lze zřídit „podprávo stavby“?

Právo stavby do českého právního řádu opětovně zavedl zákon č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), čímž navázal na přítomnost tohoto institutu v československém právním řádu, která prakticky skončila s účinností zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

BRODEC & PARTNERS

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

V občanském zákoníku je právo stavby systematicky zařazeno mezi absolutní majetková práva, konkrétně se považuje za věcné právo k cizí věci (§ 1240 a násl. občanského zákoníku). Zjednodušeně řečeno, toto právo opravňuje jeho vlastníka mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu, aniž by záleželo, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Tato právní konstrukce je pak zásadní výjimkou ze superficiální zásady, k níž se občanský zákoník taktéž navrátil.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí, že inspiračními zdroji se kromě historické tuzemské úpravy (zejména pak zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který důvodová zpráva označuje za velmi zdařilý) staly také některé zahraniční právní úpravy. Důvodová zpráva odkazuje zejména na nizozemský, švýcarský, německý a rakouský právní řád, přičemž v prvních třech zemích je právo stavby podobně jako nyní v České republice upraveno v občanském kodexu. V Rakousku pak je stále účinný zvláštní zákon č. 86/1912 ř. z., o právu stavby (Baurechtsgesetz – dále jen „BauRG“), který se mimo jiné také stal prvním zákonem, který upravoval právo stavby v českých zemích.

Současná rakouská úprava je v řadě ohledů poměrně blízká té v občanském zákoníku, a tudíž by se dle našeho názoru mohla stát jedním z aplikačních vzorů pro českou praxi, jak uvedeme níže v tomto příspěvku.

Tak například ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 BauRG je možné pozemek zatížit věcným, zhodnotitelným a děditelným právem, umístit na nebo pod zemní plochou pozemku stavbu (právo stavby). Stejně je koncipováno i české právo stavby, které je věcným právem plně zhodnotitelným i převoditelným. Rakouské právo stavby, podobně jako to stanovuje § 1240 odst. 2 občanského zákoníku, se může vztahovat rovněž na části pozemku, které nejsou pro stavbu jako takovou potřebné, ale jsou pro její užívání výhodou.[1]

Tuzemské a rakouské pojetí práva jsou si podobné i zákonem stanovenou časovou omezeností jeho trvání. Občanský zákoník omezuje trvání stavby na maximálně 99 let, zatímco BauRG na maximálně 100 let. Rakouské právo ale také určuje minimální dobu jeho trvání na 10 let, čímž zdůrazňuje jeho charakter dlouhodobosti. Výjimku v českém prostředí představuje vznik práva stavby vydržením, kde je maximální doba stanovena na 40 let.[2]

Obě srovnávaná práva dále není možné omezit rozvazovací podmínkou[3] a obě vznikají okamžikem zápisu do veřejného rejstříku (resp. veřejné knihy v Rakousku).[4] V českém prostředí se tento konstitutivní zápis ale týká pouze práva stavby vzniklého ze smlouvy, zatímco v případě vydržení nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci je tento zápis deklaratorní.[5]

Při zevrubném srovnání českého a rakouského práva stavby bychom našli ještě řadu dalších podobností,[6] což ale není účelem tohoto článku. Jak je vidět z výše uvedené stručné komparace české a rakouské úpravy institutu práva stavby, do značné míry se obě pojetí podobají. Z toho důvodu se domníváme, že by se česká praxe, které prozatím schází sjednocující judikatura, mohla do určité míry inspirovat rakouskou rozhodovací praxí.

Jako příklad rozhodnutí, jehož závěry by mohly být použitelné i v českém právním prostředí, považujeme rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (OGH) ze dne 20. 9. 2005, č. j. 5 Ob 204/05v.

V rozhodnutí Nejvyšší soudní dvůr posuzoval, jestli je na základě zákona možné vytvořit odvozený institut „podpráva stavby“ (v němčině „Unterbaurecht“), který připouští německá praxe, s níž byl v řízení konfrontován. OGH dospěl k závěru, že zákonodárce zamýšlel, aby právo stavby bylo možné zřídit pouze k pozemku, a nikoli k ostatním nemovitostem. Argumentace účastníka dotčeného řízení vycházela ze skutečnosti, že rakouský katastrální zákon (Allgemeines Grundbuchsgesetz – dále jen „**GBG**“) o zapsání „podpráva stavby“ mlčí, přičemž podobně se nezmiňuje ani o zápisu podnájmu, který byl připuštěn. K tomu OGH uvedl následující: „Z § 9 GBG nutně nevyplývá nepřípustnost zápisu podpráva stavby do katastru. Právo stavby je dle § 1 odst. 1 BauRG věcné právo. Věcná práva mohou být dle § 9 GBG zapsána do katastru. Souhlasí rovněž, že zápis podnájemního práva do katastru je možný, přestože to není v § 9 GBG explicitně uvedeno. Přesto z tohoto srovnání není možné odvozovat, že může být „podprávo stavby“ zapsáno do katastru, protože je v zásadě otázkou, zda je možné zatížení práva stavby dalším právem stavby. Není sporné, že je možné zřídit podnájemní právo, neboť § 1093 ABGB stanoví, že práva mohou být pronajata. Naproti tomu není zřízení práva stavby na právu stavby v BauRG uvedeno. Paragraf 1 BauRG stanoví, že pozemek může být zatížen věcným, zhodnotitelným a děditelným právem mít nad nebo pod plochou pozemku stavbu (právo stavby). Dále stanoví § 5 odst. 1 BauRG, že právo stavby vzniká zápisem do veřejné knihy coby břemeno pozemku – a ne břemeno práva stavby, pro nějž je nutné vytvořit novou katastrální vložku. Zákon o právu stavby tudíž hovoří rozhodně a výhradně o zřízení práva stavby na pozemku. Zatížení práva stavby dalším právem stavby tudíž není možné, v důsledku toho by ani nemohlo proběhnout odpovídající zapsání do katastru.“[7]

Domníváme se, že podobný závěr lze učinit i v případě české právní úpravy. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „**katastrální zákon**“), stejně jako jeho rakouský protějšek sice explicitně nezakazuje zapsat „podprávo stavby“ a § 1252 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že „právo stavby lze převést i zatížit“, nicméně na základě jazykového výkladu jiných ustanovení občanského zákoníku a katastrálního zákona lze dospět k závěru, že zřízení „podpráva stavby“ český zákonodárce nezamýšlel.

V první řadě pro tento závěr svědčí poměrně jednoznačná dikce § 1240 odst. 1 občanského zákoníku, jenž určuje, že „**pozemek** může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem **pozemku** stavbu“ (*toto i následující zvýraznění provedeno autor*y).

Dále tento závěr lze opřít o § 8 písm. g) katastrálního zákona, kde je stanoveno, že v listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, přičemž právo stavby označením **pozemku**, ke kterému je zřízeno.

Jako poslední pak uvádíme § 12 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (tzv. katastrální

vyhláška). Toto ustanovení obsahuje taxativní výčet náležitostí, jež se v katastru evidují o právu stavby a písmeno d) výmluvně stanovuje, že se evidují také „údaje o **pozemku**, ke kterému je právo stavby zřízeno“.

Kromě nastíněného gramatického výkladu se domníváme, že připuštěním užití „podpráva stavby“ v české praxi by docházelo k obcházení vůle vlastníka zatíženého pozemku, který by nemohl ovlivnit, kdo na jeho pozemku bude mít stavbu. Lze si nicméně de lege ferenda představit situaci, kdy by zřízení „podpráva stavby“ bylo přípustné se souhlasem vlastníka zatíženého pozemku.

Takovou úpravu ale občanský zákoník neobsahuje, a proto se na základě výše uvedeného domníváme, že nyní účinné české právo nepřipouští zřízení práva stavby na jiném právu stavby, ač se dle občanského zákoníku jedná o nemovitou věc a některá ustanovení právního řádu by mohla nasvědčovat takové možnosti.

JUDr. Jan Brodec, LL.M., Ph.D,
advokát a společník

Mgr. Ing. Jan Kabeš,
advokát

Bc. Ondřej Šafránek,
právní asistent

BRODEC & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

Rubešova 162/8
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 247 215
e-mail: info@akbrodec.cz

---

[1] § 1 odst. 2 BauRG.
[2] § 3 odst. 1 BauRG a § 1244 občanského zákoníku.
[3] § 4 odst. 1 BauRG a § 1246 občanského zákoníku.
[4] § 5 odst. 1 BauRG a § 1243 odst. 2 občanského zákoníku.
[5] SVESTKA J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. (2014). Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer. Str. 690 – 691.

[6] Např. právo stavby v obou úpravách nelze zřídit pouze k části stavby. Dále lze uvést, že v obou úpravách má stavebník ve vztahu ke stavbě postavení vlastníka a ve vztahu k zatíženému pozemku postavení poživatele.
[7] Autorský překlad.

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

Další články:

- 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?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání