

24. 8. 2012

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

Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě *superficies solo cedit*

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“) zavádí do českého právního řádu staronovou zásadu *superficies solo cedit*, tj. povrch ustupuje půdě. V praxi to znamená, že stavba již nebude samostatnou nemovitou věcí, nýbrž součástí pozemku, na kterém byla zřízena. Obnovit tuto zásadu však nelze jednorázově bez ohledu na vlastnická práva vlastníků pozemků a staveb na nich zřízených[1]. K bezproblémovému přechodu na novou právní úpravu je třeba přechodných ustanovení, jimiž se zabývá právě tento článek. Účelem článku je poskytnout obecný přehled o těchto přechodných ustanoveních a upozornit na některé možné problémy, které mohou nastat po účinnosti NOZ.

FIALA, TEJKAL A PARTNEŘI S.R.O.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Úvod

Zásada *superficies solo cedit* není našemu právnímu řádu zcela neznámá, uplatňovala se na našem území až do roku 1951, kdy zákon č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník, tuto zásadu přestal respektovat a zavedl pravidlo, dle něhož byla stavba samostatnou věcí a jako taková tedy mohla mít jiného vlastníka než toho, kdo vlastnil pozemek pod stavbou. Tuto právní úpravu posléze převzal i nyní účinný zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ačkoli výslovně to zakotvila až jeho novela zákon č. [509/1991](#) Sb.

Autoři NOZ inspirovaní jednak původní tradiční úpravou a právní úpravou ve většině evropských zemí zásadu *superficies solo cedit* znovu zavedli do našeho právního řádu v ust. § 506 NOZ, které 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.*“

Základní východisko nové právní úpravy

Přechodná ustanovení týkající se přechodu k zásadě *superficies solo cedit* jsou systematicky zařazena do hlavy II části páté NOZ a obsahují pouze osm paragrafů, přičemž v úvodních ustanoveních je řešen základ právní úpravy a následují ustanovení speciální.

Dle § 3054 NOZ stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, **přestává být dnem nabytí účinnosti NOZ samostatnou věcí** a stává se součástí pozemku **za předpokladu**, že měla v den nabytí účinnosti NOZ **vlastnické právo ke stavbě a pozemku též osoba**.

Jestliže v okamžiku nabytí účinnosti NOZ bude vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby, tak

stavba i pozemek zůstávají samostatnými nemovitými věcmi a dle § 3058 odst. 1 NOZ stavba přestane být ze zákona samostatnou věcí až v okamžiku, kdy se pozemek i stavba stanou vlastnictvím téhož vlastníka. Totéž dle ust. § 3055 odst. 1 NOZ platí o stavbě, která je v den nabytí účinnosti NOZ ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

Z ust. § 1116 NOZ týkajícího se spoluvlastnictví a z ust. § 3055 odst. 1 lze vyvodit, že se ust. § 3054 NOZ použije i v případě spoluvlastnictví a stavba se stane součástí pozemku, jestliže titíž spoluvlastníci pozemku budou i spoluvlastníky stavby. Nedořešenou však zůstává otázka spoluvlastnictví v případě, kdy např. dva spoluvlastníci budou vlastnit pozemek i stavbu na něm, avšak s rozdílnými podíly (jedna osoba bude většinovým spoluvlastníkem pozemku a menšinovým spoluvlastníkem stavby). Nový občanský zákoník tuto otázku výslovně neřeší a ani důvodová zpráva k NOZ nedává žádné vodítko. S ohledem na ust. § 10 NOZ a ust. § 3058 odst. 2 NOZ by se jako spravedlivé mohlo jevit poskytnutí odpovídající peněžité náhrady majoritnímu spoluvlastníku stavby většinovým spoluvlastníkem pozemku.

V případě převodu pozemku, na kterém se nachází stavba, která nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí, popř. tehdy, když nebude zápis v katastru odpovídat skutečnosti, lze uvažovat o případě, že nabyvatel bude vzhledem ke všem okolnostem případu v dobré víře, že stavba je součástí pozemku. Dle ust. § 3058 odst. 2 v takovém případě přestane být stavba v okamžiku převodu ze zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, na němž je zřízena. Původní vlastník stavby má však vůči převodci pozemku právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva. Toto ustanovení výrazně znevýhodňuje vlastníka stavby, neboť v závislosti na jednání třetí osoby bez jeho jakéhokoli přičinění bude nemovitost převedena z jeho vlastnictví a vlastník bude mít pouze nárok na náhradu vůči převodci, přičemž vymahatelnost či zajištění této pohledávky NOZ nijak neřeší. NOZ tak sice chrání nabyvatele v dobré víře, avšak opomíjí ochranu práv bývalého vlastníka stavby. Vzniknout může např. situace, kdy vlastník pozemku, na kterém se nachází stavba ve vlastnictví jiné osoby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí, převede tento pozemek na svého věřitele za účelem úhrady pohledávky, kterou má vůči tomuto věřiteli. Dlužník pak neobdrží žádné plnění, ze kterého by mohl uspokojit pohledávku bývalého vlastníka stavby, jehož stavba se stala ze zákona součástí pozemku, a jestliže dlužník nebude mít jiný majetek, bude pohledávka bývalého vlastníka stavby za dlužníkem velmi obtížně vymahatelná.

Celá tato úprava se pochopitelně netýká staveb, které nejsou součástí pozemku dle NOZ či jsou samostatnými nemovitými věcmi dle NOZ.

Předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby

Jestliže vlastník pozemku bude v den nabytí účinnosti NOZ osobou odlišnou od vlastníka stavby, vzniká dle § 3056 NOZ vlastníkovu pozemku předkupní právo ke stavbě a vlastníkovu stavby předkupní právo k pozemku, s tím, že lze-li část pozemku se stavbou oddělit tak, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo vlastníka stavby pouze na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Lze mít za to, že předkupní právo bude náležet i jednotlivým spoluvlastníkům pozemku a spoluvlastníkům stavby v případě, že to nejsou totožné osoby.[2]

Výše uvedené zákonné předkupní právo má věcněprávní charakter a dle věcného záměru nového katastrálního zákona bude zapisováno do katastru nemovitostí. V praxi to bude znamenat, že vlastník pozemku v případě záměru pozemek prodat je nejprve povinen pozemek za stejných podmínek nabídnout vlastníku stavby, přičemž tato nabídka musí být písemná. Totéž platí v případě, že vlastník stavby má v úmyslu vlastnictví stavby převést na jiného.

Nový občanský zákoník neobsahuje zvláštní právní úpravu pro zákonné předkupní právo, vezmeme-li však v úvahu judikaturu k nyní účinnému občanskému zákoníku[3] a ust. § 10 NOZ, lze konstatovat, že se na zákonné předkupní právo použijí přiměřeně ustanovení NOZ týkající se smluvního předkupního práva (§ 2140 a násl. NOZ). Nový občanský zákoník v těchto ustanoveních zavádí novou terminologii: osoba, jíž náleží předkupní právo, se nazývá předkupník a osoba, která má zájem o koupi nemovitosti od prodávajícího, se nazývá koupěchtivý. Předkupník je v případě zájmu povinen zaplatit kupní cenu prodávajícímu do 3 měsíců po nabídce. V případě, že předkupník nevyužije svého předkupního práva, zůstává mu předkupní právo zachováno i vůči novému vlastníkovi nemovitosti. Jestliže koupěchtivý o předkupním právu věděl nebo musel-li o něm vědět, pak platí, že smlouva s ním je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem. Zákonné předkupní právo navíc dle ust. § 3056 odst. 1 nelze smluvně vyloučit.

Jiná věcná práva

Dle důvodové zprávy k NOZ přechází při právním spojení stavby a pozemku věcné právo, které zatěžovalo stavbu, na pozemek a zatěžuje jej v nezměněném rozsahu. Z přechodných ustanovení NOZ však tento závěr nevyplývá.

Přechodná ustanovení řeší pouze dva možné scénáře týkající se věcných práv zatěžujících stavbu nebo pozemek. Dle prvního z nich vlastník pozemku, na kterém je stavba, kterou vlastní druhá osoba, převede pozemek osobě třetí, která je v dobré víře, že stavba je součástí pozemku. Jak bylo řečeno výše, stavba se pak stává součástí pozemku a původní vlastník stavby má právo vůči převodci pozemku na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva. Dle ust. § 3058 odst. 2 NOZ pak přejde případné zástavní právo zatěžující stavbu na pohledávku na tuto náhradu.

Druhý scénář se týká přímo zřízení věcného práva ve prospěch osoby, která je v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, ačkoli ve skutečnosti tomu tak není. Dle ust. § 3057 NOZ se vůči takové osobě stavba za součást pozemku považuje (avšak pouze vůči této osobě). Skutečný vlastník stavby má pak právo na náhradu za znehodnocení svého vlastnictví vůči zřizovateli věcného práva a byla-li stavba již dříve zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu. Nevyřešená zůstává otázka výše náhrady, která tak zřejmě bude muset být stanovena znaleckým posudkem.

Stavba na více pozemcích

Pokud se stavba nachází na více pozemcích, pak se výše uvedená pravidla použijí jen ve vztahu k pozemku, na němž se nachází převážná část stavby. Dle ust. § 3059 NOZ se v případě, že se stavba stane součástí pozemku, použijí ve vztahu k pozemkům, na které části stavby přesahují, ustanovení o tzv. přestavku (přestavek je upraven v ust. § 1087 NOZ). O přestavek se jedná, jestliže stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje jen malou částí na malou část cizího pozemku. Pro řešení této situace má zásadní význam dobrá víra zřizovatele stavby. Jestliže zřizovatel stavby byl v dobré víře, pak se část pozemku zastavěného přestavkem stane vlastnictvím zřizovatele stavby, přičemž zřizovatel stavby je povinen nahradit vlastníkovi pozemku, jehož část byla zastavěna, obvyklou cenu nabyté části pozemku. Pro případ, že by zřizovatel stavby v dobré víře nebyl, lze s odkazem na ust. § 10 a § 1084 odst. 2 věta druhá mít za to, že osoba, která v dobré víře nebyla, má stejná práva jako nepřikázaný jednatel a dle ust. § 1085 NOZ může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění přesahující části stavby na náklad jejího zřizovatele.

Je otázkou, jakým způsobem se bude postupovat v případě, kdy se stejné části stavby budou nacházet na různých pozemcích s rozdílnými vlastníky. Ust. § 3059 NOZ mluví pouze o pozemku, na němž je převážná část stavby, nikoli o pozemcích, navíc zde nemůže být řeč ani o převážné části stavby.

Závěr

Je s podivem, že tak obsáhlé legislativní dílo, jakým nový občanský zákoník bezesporu je, obsahuje pouhých 52 paragrafů přechodných ustanovení, přičemž něčemu tak důležitému, jako přechodu na zásadu *superficies solo cedit*, je věnováno pouze 8 paragrafů. Jen pro představu, německá právní úprava, kterou se nechali dle vlastní proklamace inspirovat autoři nového občanského zákoníku, potřebovala k vyřešení nemovitostní problematiky po sjednocení NDR a tehdejší SRN jeden celý zákon[4], přitom je však zároveň třeba podotknout, že zde byly právní vztahy ještě složitější z důvodu přechodu nových spolkových zemí na tržní hospodářství a původní právní úprava byla mírně odlišná od té české. Díky stručnosti naší právní úpravy však jsou některé otázky řešeny bohužel pouze částečně či dokonce nejsou upraveny vůbec. K vyřešení některých podstatnějších problémů (především otázky spoluvlastnictví staveb a pozemků) by bylo vhodné zvážit novelizaci přijatého zákona ještě před jeho vstupem v účinnost.



JUDr. Petr Fiala,
advokát



Mgr. Jindřich Mayer,
advokátní koncipient

[Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Mezníkova 273/13
616 00 Brno - Žabovřesky

Tel.: +420 541 211 528

Fax: +420 541 210 951

e-mail: recepce@akfiala.cz

[1] V důvodové zprávě k NOZ je deklarována inspirace německou právní úpravou, kde byl při sjednocení Německa novelizován uvozovací zákon k BGB a přijat zákon k úpravě věcného práva

(Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet), neboť občanský zákoník NDR oddělil pro určité případy vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené.

[2] Rozbor problematiky v případě více spoluvlastníků pozemku a více spoluvlastníků stavby odlišných od spoluvlastníků pozemku a kolize jednotlivých předkupních práv přesahuje cíl tohoto článku.

[3] viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99, uveřejněný pod číslem 72/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

[4] Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)