22. 9. 2014

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

Přestavek

Přestavek je zvláštní případ stavby postavené zčásti na cizím pozemku, který starý občanský zákoník, jenž platil do 31. 12. 2013, neupravoval. Nově je tento institut upraven v ustanovení § 1087 NOZ. Jedná se o situaci, kdy trvalá stavba zřízená z podstatné části na vlastním pozemku stavebníka zasahuje na cizí pozemek malou částí.



NOZ neupřesňuje, co se rozumí pod pojmem malá část cizího pozemku a malá část stavby. Bližší vymezení je tak ponecháno na rozhodovací praxi soudů. Bude-li přestavkem dotčena větší než malá část cizího pozemku, ustanovení o přestavku nebude možné aplikovat a věc se zřejmě posoudí dle ustanovení § 1084 až § 1086 o neoprávněné stavbě.[1]

Důvodová zpráva k zákonu uvádí, že v případě, kdy je stavbou zasažena jen malá část sousedního pozemku, nemělo by smysl řešit věc spoluvlastnictvím vlastníků obou pozemků nebo povinností stavbu přestavět, neboť účelem soukromého práva není vytváření konfliktních situací mezi osobami.

NOZ proto řeší tuto situaci novou úpravou vlastnických vztahů k pozemku, na který stavba zasahuje, tak, že část pozemku zastavěného přestavkem se stane vlastnictvím vlastníka stavby.

Úprava zde tedy prolamuje nově zavedenou zásadu superficies solo cedit, tedy zásadu, že povrch ustupuje půdě.[2] To však platí jen v případě, že zřizovatel stavby stavěl v dobré víře, tedy zejména pokud stavbu realizoval se souhlasem vlastníka sousedního pozemku nebo byl v důsledku špatného vyměření pozemku a vyznačení vlastnické hranice přesvědčen, že stavbu zřizuje na vlastním pozemku. Vlastník stavby nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla přestavkem zastavěna, obvyklou cenu nabytého pozemku. Cenu obvyklou lze určit znaleckým posudkem, nebo lze využít vznikajících cenových map.

Katastrální úřad zapíše vlastnické právo vlastníka stavby k části pozemku pod stavbou do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení vlastníka stavby a vlastníka zastavěné části pozemku. K zobrazení změny do katastrální mapy bude nezbytné předložit i geometrický plán, který předmětnou část pozemku vymezí. Katastrální úřady budou dále požadovat potvrzení stavebního úřadu o existenci přestavku. Nedosáhne-li však vlastník stavby dohody s vlastníkem této zastavěné malé části pozemku, nezbude mu nic jiného, než se obrátit na soud.

Důvodová zpráva k NOZ deklaruje za cíl nové právní úpravy přestavku snazší řešení konfliktních situací, je však zřejmé, že s ohledem na podmínky zápisu vlastnického práva vlastníka stavby k zastavěné části pozemku do katastru nemovitostí nebude možné se soudním sporům zcela vyhnout.



Mgr. Jana Kolářová,
advokát

Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

---
[1] Spáčil J. a kolektiv, Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, C.H. Beck, 2013, str. 311
[2] Novotný P. a kol., Nový občanský zákoník: Vlastnictví a věcná práva, Grada Publishing a.s., 2014, str. 51

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva