

16. 12. 2013

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

Realizace stavby na pozemku třetí osoby na základě smlouvy uzavřené před účinností NOZ

V režimu aktuálně platného občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.) („OZ“) není neobvyklé, že majitel pozemku a majitel stavby[1] na pozemku umístěné jsou dva různé subjekty. Tento stav byl umožněn přijetím tzv. středního občanského zákoníku roku 1950, kterým bylo v českém právním řádu upuštěno od zásady *superficio solo cedit* (tj. původní zásady římského práva, dle níž povrch ustupuje půdě a stavba je součástí pozemku).



Umístit stavbu na cizí pozemek lze dle současně platné právní úpravy například na základě nájemní smlouvy či smlouvy o zřízení věcného břemene. Aktuálně s klientem řešíme situaci, kdy tento má v úmyslu postavit technické zařízení na pozemku třetí osoby a to na základě podnájemní smlouvy (se souhlasem vlastníka pozemku). Podnájemní smlouva bude podepsána před koncem roku.

Z důvodu předpokládaného nabití účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb. („NOZ“), který se vrací k výše zmíněné zásadě *superficio solo cedit*, jsme se ale setkali s řadou pochybností ze strany financující banky ohledně toho, zda bude podnájemní smlouva dostatečná pro realizaci záměru klienta a především pro zajištění banky (s odkazem na to, že dle § 506 NOZ se stavba stává součástí pozemku měla banka obavy především o to, zda bude možné do katastru nemovitostí zapsat zástavní právo k technickému zařízení, které bude postaveno na základě smlouvy podepsané před účinností NOZ, nicméně které bude fakticky postaveno až po jeho účinnosti).

Režim staveb vniklých na pozemku třetích osob na základě (i) věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti NOZ nebo (ii) na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti NOZ řeší § 3055 NOZ (konkrétně odstavce 2, který odkazuje na obecnější úpravu odstavce 1 dle kterého stavby, které se nestanou součástí pozemku z důvodu odlišného vlastnictví pozemku a stavby na něm zůstávají samostatnou nemovitou věcí). Stavby realizované na pozemcích třetích osob na základě (pod)nájemních smluv nebo věcných břemen uzavřených před účinností NOZ se dle NOZ nestávají součástí pozemku pod nimi.

Lze tedy uzavřít, že do nabytí účinnosti NOZ, lze zřídit věcná práva nebo uzavřít smlouvy, dle nichž budou realizovány stavby na pozemcích třetích osob, s tím, že stavby dle těchto smluv realizované (buť po účinnosti NOZ) budou samostatnými nemovitými věcmi, a jako takové budou zapisovány do katastru nemovitostí a bude k nim tedy možné zřídit například zástavní právo.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené vybočuje z koncepce NOZ a jím zakotvované zásady *superficies solo cedit*, svědčí, za účelem sjednocení vlastnictví k pozemku a stavby na něm, majiteli stavby i

majiteli pozemku dle § 3056 NOZ vzájemné zákonné předkupní právo (podobně je tomu i v případě stavby zřízené na základě práva stavby - viz § 1254 NOZ). Pokud je možné oddělit část pozemku pod stavbou, tak aby nebylo podstatně ztíženo užívání stavby, je předkupní právo vlastníka stavby omezeno pouze na tu oddělitelnou část pozemku, která je nezbytná pro užívání stavby a výkon vlastnického práva k ní.



Mgr. Anna Kameníková,
advokátní koncipientka

[Švehlík & Mikuláš advokáti s. r. o.](#)

Purkyňova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 211 222 244
e-mail: info@samak.cz

[1] Pro účely tohoto článku chápeme budovu jako stavbu pevně spojenou se zemí základy a to jak evidovanou v katastru nemovitostí, tak i stavbu v katastru neevidovanou.

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

Další články:

- [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?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké](#)

osobě

- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu