

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

## Stavba jako pojem občanského práva

O stavbě jako součásti pozemku se diskutuje od okamžiku, kdy se začaly rýsovat první kontury rekonstruovaného soukromého práva. Od účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) je toto téma stálíci v odborných článcích a na přednáškách. Jejich těžištěm je zejména změna statusu stavby ze samostatné věci nemovitě na součást pozemku a výklad přechodných ustanovení o. z. Cílem následujícího příspěvku je nastínit základní východisko pro takové úvahy a zamyslet se nad tím, co zákonodárce považuje za stavbu.

### Rödl & Partner

Ustanovení § 506 odst. 1 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.*“ Zákonodárce pojem nijak blíže neurčuje, používá pouze legislativní zkratku s cílem aplikovat dané ustanovení nejen na stavby, ale i na jiná zařízení.

Není-li pojem v právní normě definován, obracíme se obvykle do jiných právních předpisů. V tomto případě si bohužel jinými zákony nepomůžeme. Zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) chápe stavbu ve smyslu § 2 odst. 3 jako jakékoli dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavební zákon také stanoví, že vymezení se použije pro účely stavebního zákona. Nesmíme zapomenout ani na § 1 odst. 1 větu druhou o. z., podle které je uplatňování soukromého práva nezávislé na uplatňování práva veřejného. Z účelu obou právních předpisů je v neposlední řadě zřejmé, že zákonodárce neměl v úmyslu vymezit pojem stavba totožně, neboť v každém případě sleduje jinou oblast regulace. Zatímco stavební zákon vymezuje pojem širěji (stavbou jsou také výrobky plnící funkci stavby), aby umožnil veřejnoprávní usměrňování v území, není pro účely pochopení součásti věci širší pojetí stavby nezbytné. Použitelná zůstane i předchozí judikatura, podle které nelze obsah pojmu stavba vykládat zcela podle stavebních předpisů, které jej chápou dynamicky, tedy jako činnost směřující k uskutečnění díla, zatímco občanskoprávní pojem je kategorií statickou[1], tedy pojetím, zda se jedná o samostatnou věc v právním smyslu.

Nemožnost opory v právním předpise veřejného práva nelze samo sebou absolutizovat. Například pro účely vymezení dočasné stavby nezbude, než ji vnímat jako stavbu, o níž stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání (§ 3 odst. 3 stavebního zákona). Nelze si totiž představit, že by o dočasnosti rozhodoval vlastník stavby dle svého uvážení a tím by sám určoval, která stavba je součástí pozemku a která nikoli. Podobný výklad by neodpovídal racionální úvaze o smyslu slovního vyjádření právní normy a fakticky by znemožnil práci katastrálním úřadům.

U samotného pojmu stavba ale můžeme setrvat na závěru, že stavební zákon ani jiný předpis z oblasti veřejného práva zcela využít nelze. Pokusme se proto pomocí § 2 odst. 2 o. z. pojem stavba vyložit autonomně pro o. z. Podle citovaného ustanovení nelze zákonnému ustanovení přikládat jiný

význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce.

S určitým vymezením přicházejí komentáře. Například z komentáře vydavatelství C.H. Beck[2] vyplývá, že stavbou má být výsledek stavební činnosti spojený s pozemkem. V systému ASPI najdeme k § 506 komentář, podle kterého movité stavby nejsou součástí pozemku.

Ze zákonného textu o. z. však pevné spojení s pozemkem výslovně nevyplývá a zákon nepracuje ani s pojmem stavba movitá. Beze sporu není ani to, co je stavební činností, neboť hranice mezi ní a montážní činností není úplně zřetelná.

Vrátíme-li se k předchozí právní úpravě, zjistíme, že ani ona stavbu nedefinovala. Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“) v § 20 odst. 2 pouze konstatoval, že stavba není součástí pozemku. Judikatura se tak opakovaně vypořádávala s otázkou, zda má stavba takové charakteristiky, že může být samostatnou věcí v právním smyslu[3].

Přestože nám tato judikatura nedává úplnou odpověď na naši současnou otázku, nabízí nám vodítko, kterým směrem se vydat za přesvědčivým výkladem pojmu. Jestliže předchozí argumentace soudů směřovala k určení, zda je stavba dostatečně samostatná, aby byla nemovitou věcí (věcí v právním smyslu) a nikoli součástí pozemku, pak stavba podle o. z. musí být „dostatečně nesamostatná“, aby součástí pozemku byla. Nesamostatnost si nelze bez dalšího vykládat optikou § 505 o. z. definující součást věci, podle kterého je součástí *„vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí“*. Věcí je v tomto případě dle o. z. pouze pozemek a ten se odstraněním stavby nutně znehodnotit nemusí. Někdy tomu může být právě naopak. Na znehodnocení stavby se nemusíme z právního hlediska zaměřovat, protože není samostatnou věcí v právním smyslu.

Závislost (nesamostatnost) stavby dle o. z. se proto bude projevovat v její praktické neoddělitelnosti od pozemku, tedy spojením s pozemkem pevným základem. Jiné dílo stavbou podle o. z. nebude. V obecném jazyce si samozřejmě můžeme vypomoci souslovím movitá stavba, čistě formálně se ale o stavbu ve smyslu o. z. nejedná.

Prisvědčit lze také tomu, že podle obecného jazyka vzniká stavba stavební činností. Podle konkrétního případu však bude moci být již zmiňovaná činnost kombinací dalších činností: montážní, truhlářské, kovoobráběcí.

Pro účely posuzování zděného rodinného domu by byly výše uvedené úvahy jistě zbytečným zamyšlením. Tyto závěry však mají praktický dopad na určitý segment objektů, které pro jejich rozměry v běžně mluvě stavbou nazýváme. Považovat je automaticky za součást pozemku by však bylo ukvapené. Řeč je o montovaných halách, které mají svůj samonosný konstrukční systém, jsou demontovatelné a není nutné je k pozemku ukotvovat pomocí betonových základů. Z důvodu stability bývají přichyceny pomocí šroubů nebo kotev. Samotná montovaná hala tak sice vzniká stavebně montážní činností, není však spojena s pozemkem pevným základem. Pro účely občanského práva proto bude dle právě uvedeného vymezení stavby věcí movitou a nikoli stavbou. Přirůstají-li k pozemku pouze stavby (a nikoli věci movité), nestane se takový objekt součástí pozemku, ač jej při komunikaci s klientem nespočetněkrát stavbou nazveme.

Nezbývá než tento příspěvek uzavřít stále aktuálním názvem článku, který se na webu epravo.cz k pojmu stavba vyjadřoval před více než třemi lety: „Není stavba jako stavba“.



**JUDr. Monika Novotná,**  
advokátka/partner

**JUDr. Eva Kaas Zahořová, LL.M., Ph.D.,**  
advokátka

[Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.](#)

Platněřská 2  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111

Fax: +420 236 163 799

e-mail: [prag@roedl.cz](mailto:prag@roedl.cz)



- 
- [1] Například rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ve věci sp. zn. 22 Cdo 1118/2005  
[2] Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s.  
[3] Například rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ve věci sp. zn. 22 Cdo 1118/2005, sp. zn. 22 Cdo 737/2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002, sp. zn. 22 Cdo 2106/2009.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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 \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)

- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)