

3. 8. 2023

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

Stavba umístěná na cizím pozemku: jak tento nežádoucí stav odstranit?

Tento článek se zabývá problematikou staveb umístěných na cizím pozemku a zřízených v době účinnosti „starého“ občanského zákoníku č. [40/1964](#) Sb. Účelem tohoto článku je shrnout aktuální stav právní úpravy a judikatury týkající se této problematiky a nastínit možná řešení tohoto nežádoucího stavu.

Dle současné právní úpravy zpravidla platí, že součástí pozemku je vše, co se nachází nad i pod jeho povrchem včetně staveb na něm umístěných.[\[1\]](#) Tato tzv. superficiální zásada (*Superficies solo cedit*) byla v českém právním řádu zrušena s příchodem „středního“ občanského zákoníku č. 141/195 Sb.[\[2\]](#) a navrácena až po 63 letech s účinností „nového“ občanského zákoníku (dále jen **OZ**) ke dni 1. 1. 2014. V návaznosti na tuto skutečnost a také na existenci tzv. socialistických forem vlastnictví za minulého režimu není neobvyklé, že vlastník budovy (např. rekreační chaty, garáže či dokonce rodinného domu) a vlastník pozemku, na němž je předmětná stavba umístěna, jsou rozdílné osoby, přičemž stavba na daném pozemku stojí desítky let.

Z rozdílnosti vlastníka pozemku a stavby na něm umístěné může plynout řada nepříjemností a sporů. Zákodárce za účelem řešení této nežádoucí situace zakotvil v OZ zákonné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a naopak.[\[3\]](#) Jak ale tento stav vyřešit, pokud nebude mít některá ze stran zájem na prodeji pozemku a vlastník stavby v současné době nemá právní titul k užívání pozemku pod stavbou?

Dle ustálené judikatury, která je ve vztahu ke stavbám umístěných na cizím pozemku poměrně bohatá, nelze na stavby zřízené před 1. 1. 2014 použít právní úpravu pro vypořádání neoprávněné stavby obsaženou v § 1084 a násl. OZ a je nutné vycházet z dosavadních právních předpisů.[\[4\]](#) Základním rozlišovacím kritériem pro stanovení postupu k vypořádání této situace je pak skutečnost, zda je stavba na cizím pozemku oprávněná, či neoprávněná.[\[5\]](#)

Neoprávněná stavba na cizím pozemku

Pro klasifikaci stavby jako (ne)oprávněné je stěžejní, zda měl stavebník ke stavbě na cizím pozemku občanskoprávní titul. Jinými slovy řečeno, zda stavebník stavěl na pozemku na základě nějakého právního důvodu, přičemž není rozhodující, zda stavebník měl či neměl stavební povolení či kolaudační rozhodnutí.[\[6\]](#) Oprávněnost stavby se posuzuje dle právních předpisů účinných v době jejího vzniku.[\[7\]](#) Pro účel tohoto článku budeme vycházet z toho, že stavba byla zřízena v době účinnosti občanského zákoníku č. [40/1964](#) Sb. (dále jen **OZ 1964**) mezi lety 1964 až 1990.

V případě, že stavba vznikla před poměrně dlouhou dobou (např. 50 až 60 lety), mohl se vlastník stavby i několikrát změnit. Pro současného vlastníka stavby tak může být poměrně složité zjistit, zda k jejímu postavení měl původní stavebník právní titul, či nikoliv. Z tohoto důvodu judikatura umožňuje v některých případech částečně přenést důkazní břemeno o neoprávněnosti stavby na vlastníka pozemku, tj. na osobu, která popírá oprávnění vlastníka stavby mít stavbu umístěnou na předmětném pozemku.[\[8\]](#)

Pokud bude zjištěno, že stavba umístěná na cizím pozemku je neoprávněná, je v případě vypořádání této situace nutné postupovat podle § 135c OZ 1964, a to jak na návrh vlastníka stavby, tak vlastníka pozemku.[\[9\]](#) Soud může takovou stavbu vypořádat dle systematického pořadí ustanovení § 135c OZ 1964 následovně:

1. stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo ji zřídil;
2. přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud by odstranění stavby dle bodu 1) nebylo účelné a pokud s tím vlastník pozemku souhlasí;
3. přikáže pozemek pod stavbou do vlastnictví vlastníku stavby, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí;[\[10\]](#)
4. vypořádat jiným způsobem, zejména např. zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě; mělo by jít o nepojmenované věcné břemeno, nikoliv o právo stavby, ani právo užívání.[\[11\]](#) Zřízení věcného břemene dle § 135c odst. 3 OZ 1964 by mělo být pouze výjimečné, pokud by nebylo možné danou situaci dle okolností konkrétního případu řešit jinak.

Účelnost odstranění neoprávněné stavby ve smyslu ustanovení [§ 135c OZ 1964](#) je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. Soud musí přihlížet zejména např.: (1) k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, (2) k jakému účelu byla stavba zřízena, (3) charakteru, (4) rozsahu zastavěného pozemku, (5) za jakých okolností byla stavba zřízena, (6) zda stavebník stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří, (7) zda vlastník pozemku o stavbě věděl a zda proti ní zakročil. Soud by měl rovněž porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby. Dále by měl přihlídnout k porovnání těchto ztrát ve vztahu k následnému hospodářskému využití dosud zastavěného pozemku neoprávněnou stavbou, případně pozemku dosud užívaného v souvislosti s touto stavbou.[\[12\]](#)

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že řízení o vypořádání neoprávněné stavby na cizím pozemku dle § 135c OZ 1964 může být poměrně komplikované a výsledek není možné předem predikovat.

Nutno podotknout, že v případě, že existuje stavba na cizím pozemku bez aktuálně platného právního titulu, dle ustálené rozhodovací praxe má vlastník pozemku **nárok na vydání bezdůvodného obohacení** vůči vlastníku stavby z důvodu omezení vlastnického práva vlastníka pozemku.[\[13\]](#)

Oprávněná stavba na cizím pozemku

Jak již bylo uvedeno výše, oprávněná stavba je taková stavba, ke které má její vlastník právní titul (např. vlastnil také samotný pozemek, výprosa, nájem, služebnost aj.). U oprávněných staveb na cizím pozemku se odlišují **dvě skupiny**[\[14\]](#):

1. stavebník měl v minulosti neomezené právo mít stavbu na cizím pozemku, popř. se mohl důvodně domnívat, že takové právo měl (byl v dobré víře) a tato skutečnost byla objektivně zřejmá, přičemž takové právo již zaniklo;
2. stavebník měl v minulosti omezené právo mít stavbu na cizím pozemku, popř. se mohl důvodně domnívat, že takové právo měl (byl v dobré víře) a takové právo již zaniklo.

Dle judikatury vyšších soudů na oprávněnou stavbu (postavenou za účinnosti OZ 1964) nelze aplikovat pravidla vypořádání dle ustanovení § 135c OZ 1964, a to ani analogicky. Analogická aplikace tohoto ustanovení není dle Nejvyššího soudu[\[15\]](#) možná z toho důvodu, že analogií právní úpravy nelze učinit konstitutivní rozhodnutí soudu, protože by se jednalo o nepřipustnou retroaktivitu. Ústavní soud sice již dříve uvedl, že se jedná evidentně o mezeru v právu a říká, že by bylo vhodné analogii na takovéto případy použít,[\[16\]](#) dosud se tak nicméně v judikatuře vyšších

soudů nestalo a tento závěr je odmítán.

Vlastník pozemku se tak může domáhat pouze odstranění stavby dle § 126 OZ 1964 a strany se tak u soudu nemohou domáhat vypořádání této nežádoucí situace v podobě přikázání nemovitostí do vlastnictví jednoho vlastníka (pozemku či stavby) či zřízení věcného břemene. Obrana proti takovému nároku vlastníka pozemku se bude odvíjet od toho, zda právo mít stavbu na pozemku bylo neomezené, či nikoliv.

Ad 1) Neomezené právo mít stavbu na cizím pozemku, které zaniklo

Za neomezené právo mít stavbu na cizím pozemku ustálená rozhodovací praxe považuje např. následující situace:

- vlastník pozemku či jeho právní předchůdce udělil souhlas ke stavbě třetí osobě, aniž by byla sjednána možnost odvolání takového souhlasu;[\[17\]](#)
- pozemek byl svěřen osobě do osobního užívání za socialismu dle § 198 OZ 1964 (před novelou č. [509/1991](#) Sb.);[\[18\]](#)
- postavení stavby na „vlastním“ pozemku, který se následně dostal do vlastnictví jiné osoby (restituce apod.),[\[19\]](#) aj.

V případě, že v minulosti vlastníkovi stavby či jeho právnímu předchůdci svědčilo takové neomezené právo, nemůže se vlastník pozemku úspěšně domáhat odstranění stavby.[\[20\]](#) Dle ustálené judikatury se vlastnická práva k pozemku a ke stavbě v takovém případě považují za rovnocenná a nelze jedno upřednostnit před druhým.

Současná rozhodovací praxe vlastníka takové stavby, kterému v minulosti svědčilo neomezené právo mít stavbu na cizím pozemku, staví do situace, kdy vlastník pozemku může vlastníky staveb na jejich pozemku opakovaně žalovat o bezdůvodná obohacení, aniž by bylo možné tento nežádoucí stav vypořádat.

Ad 2) Omezené právo mít stavbu na cizím pozemku, které zaniklo

Za omezené právo mít stavbu na cizím pozemku lze považovat např. nájemní smlouvu, výprosu, časově omezené věcné břemeno, souhlas vlastníka pozemku na určitou dobu aj. Jakmile takový právní titul zanikne, vlastník pozemku se může domáhat odstranění stavby. Jedinou obranou vlastníka pozemku je usilování o zamítnutí žaloby z důvodu dobrých mravů,[\[21\]](#) což může být v praxi v mnohých případech problematické vzhledem k tomu, že korektiv dobrých mravů soudy aplikují zpravidla pouze výjimečně jako prostředek ultima ratio.

Nutno nicméně upozornit, že pokud bylo dříve právo mít stavbu na cizím pozemku neomezené, není vyloučeno, aby se dohodou stran nezměnilo na právo omezené (např. uzavřením nájemní smlouvy).[\[22\]](#) Lze tak vlastníkům staveb doporučit, aby neuzavírali nájemní smlouvy ohledně užívání pozemku pod stavbou s vlastníkem pozemku, neboť tímto právním jednáním vlastník stavby podstatně oslabí své právní postavení v případném sporu o odstranění stavby.

Závěr

Závěrem lze shrnout, že vlastníci staveb neoprávněně umístěných na cizím pozemku mají z určitého pohledu výhodnější postavení než vlastníci (v minulosti) oprávněných staveb, neboť současný stav právní úpravy a rozhodovací praxe umožňuje tuto nežádoucí situaci vypořádat právě a pouze u neoprávněných staveb zřízených za účinnosti OZ 1964.

V mnohých případech vlastníci pozemku ani nevědí, zda jejich stavba byla na pozemku vystavěna

oprávněně, či nikoliv, přičemž tuto nežádoucí situaci ani nezavinili jejich právní předchůdci, neboť je výsledkem minulého režimu. Ačkoliv lze do určité míry souhlasit s ustálenými závěry rozhodovací praxe, že analogická aplikace § 135c OZ 1964 není možná z důvodu nepřipustné retroaktivity, nelze současný právní stav považovat za spravedlivý.

Jediným aktuálně možným a efektivním řešením s jistým výsledkem je tak uzavření smlouvy o převodu pozemku pod stavbou do vlastnictví vlastníka stavby, popř. naopak o převodu stavby do vlastnictví vlastníka pozemku za určitou cenu. Vlastník pozemku však v mnoha případech nebude mít motivaci prodat část svého pozemku do vlastnictví vlastníka stavby (popř. odkoupit předmětnou stavbu), když mu právní úprava umožňuje požadovat plnění za užívání pozemku pod stavbou vůči vlastníkovi stavby z titulu bezdůvodného obohacení.

V praxi se tak lze často setkat s nátlakovými akcemi ze strany vlastníků pozemků, kteří se pokoušejí donutit vlastníky staveb umístěných na jejich pozemcích k uzavření nájemní smlouvy na užívání pozemku pod stavbou, a to zpravidla na dobu určitou. Ačkoliv nájemné může být zpravidla stanoveno v nižší výši než bezdůvodné obohacení přiznané vlastníkovi pozemku v případě soudního sporu,^[23] uzavření takové smlouvy oslabuje postavení vlastníka stavby, neboť po ukončení takové smlouvy se může vlastník pozemku obrátit na soud a požadovat odstranění stavby.

Vzhledem k tomu, že judikatura vyšších soudů dlouhodobě použití analogie právní úpravy dle § 135c OZ 1964 na stavby oprávněně zřízené na cizím pozemku za účinnosti OZ 1964 odmítá, bylo by za účelem odstranění tohoto nežádoucího stavu vhodné, aby zákonodárce danou právní úpravu upravil tak, aby bylo možné tento nežádoucí stav, zejména u dříve oprávněných staveb umístěných na cizím pozemku, vypořádat.

Vhodným nástrojem by bylo např. umožnění vlastníků oprávněných staveb domáhat se zřízení věcného břemene (služebnosti) užívání pozemku pod stavbou za zákonem stanovených podmínek obdobně, jako je tomu u práva zřízení nezbytné cesty dle § 1029 a násl. OZ. Nicméně dokud se neobjeví vůle zákonodárce na změnu v této oblasti, nezbyvá vlastníků oprávněných staveb bez platného právního titulu nic jiného, než hradit vlastníků pozemků bezdůvodné obohacení za užívání takového pozemku.



JUDr. Lucie Červená,
advokátní koncipientka

Sokolovská 68/105
186 00 Praha 8

Tel.: +420 226 251 055
e-mail: office@taubellegal.com

[1] Viz § 506 OZ. Výjimkou jsou např. dočasné stavby nebo podzemní stavby, které jsou nemovitou věcí.

[2] Srov. rozsudku ze dne 6. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 398/96 (uveřejněném pod č. 26/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek: „ (...) K tomu však, aby za účinnosti středního obč. zák. byl stavebník oprávněn zřídit si vlastní trvalou stavbu na pozemku, který nevladnil, bylo třeba splnit zákonem stanovené podmínky. Kromě případů trvalého užívání pozemků socialistickými právníckými osobami podle § 158 středního obč. zák. ke zřízení stavby na cizím pozemku bylo nezbytné mít právo stavby. (...) Postavením trvalé stavby na cizím pozemku bez práva stavby však nemohlo vzniknout odděleně vlastnictví ke stavbě a pozemku. (...)“

[3] Viz § 3056 OZ.

[4] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 828/2017 ze dne 8. 6. 2017.

[5] Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 83/2015, ze dne 24. 2. 2015.

[6] Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3953/2008 ze dne 29. 4. 2010, nebo usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 2612/2003 27. 4. 2004. Ke stavebně právní dokumentaci soud přihlídně v případě rozhodování o vypořádání dle § 135c OZ 1964 (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5780/2016 ze dne 10. 5. 2017).

[7] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1910/2003 ze dne 4. 12. 2003.

[8] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1005/2013 ze dne 25. 3. 2015: „(...) Je-li na pozemku ve státním vlastnictví několik desítek let umístěna stavba, zřízená původně tzv. socialistickou právníckou osobou, kterou stavební úřad povolil a která byla k původnímu účelu užívána bez problému až do její privatizace a restituce pozemku, na kterém byla postavena, pak je na tom, kdo popírá oprávnění vlastníka stavby mít ji umístěnou na stavebním pozemku, aby své tvrzení také dokázal. (...)“

[9] Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1090/2000 ze dne 6. 12. 2001.

[10] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1627/99 ze dne 21. 11. 2000.

[11] Spáčil, J.: Stavba na cizím pozemku - nová judikatura a nové problémy. Právní rozhledy, č. 7-8,

roč. 2017, s. 218.

[12] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 903/2012 ze dne 23. 5. 2012.

[13] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3630/2010, ze dne 11. 4. 2012 nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2467/2015 ze dne 16. 12. 2015.

[14] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1610/2013 ze dne 15. 10. 2013, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 83/2015 ze dne 24. 2. 2015, nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 89/2019, ze dne 27. 2. 2019.

[15] Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1610/2013 ze dne 15. 10. 2013, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1070/2016 ze dne 7. 9. 2016 nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 828/2017 ze dne 8. 6. 2017.

[16] Viz. náleží Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2166/10 ze dne 22. 2. 2011.

[17] Viz. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4027/2010 ze dne 14. 12. 2010.

[18] Viz. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1610/2013 ze dne 15. 10. 2013.

[19] Viz. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 828/2017 ze dne 8. 6. 2017.

[20] Viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1610/2013 ze dne 15. 10. 2013, usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 83/2015, ze dne 24. 2. 2015, nebo usnesení Krajského soudu v Praze sp. zn. 30 Co 169/2020 ze dne 30. 3. 2021.

[21] Srov. např. náleží Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 22/01 ze dne 2. 4. 2001.

[22] Srov. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 83/2015, ze dne 24. 2. 2015, nebo usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1070/2016 ze dne 7. 9. 2016.

[23] Soud v případně soudního řízení o nároku na vydání bezdůvodného obohacení bude patrně vycházet z tržní hodnoty užívání pozemků dle konkrétních poměrů dle místa nemovitostí.

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)