

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

Stavby na cizím pozemku ve světle rozhodovací praxe NS

Od rekodifikace soukromého práva a znovuzavedení zásady superficies solo cedit již uběhlo téměř devět let. Navzdory této skutečnosti se v rámci advokátní praxe běžně setkáváme s dědictvím předchozí právní úpravy, a to mimo jiné v případech oprávněných staveb stojících na cizích pozemcích a souvisejících otázkách ohledně majetkového vypořádání. Předmětem tohoto článku je analýza této problematiky s důrazem na práva jednotlivých stran a jejich konflikt, a to z pohledu rozhodovací praxe Nejvyššího soudu.

Časově (ne)omezené právo stavby na cizím pozemku

Dle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu se problematika staveb na cizím pozemku dělí do dvou základních skupin případů. [1] První skupinu tvoří případy, kdy byla stavba od počátku postavena na cizím pozemku neoprávněně, kdy tyto případy byly upraveny v ustanovení § 135c zákona č. 40/1964, občanský zákoník, přičemž problematika neoprávněných staveb není předmětem tohoto článku.

Druhou skupinu tvoří případy, kdy byla stavba postavena na cizím pozemku na základě práva, které stavebníka k předmětné stavbě opravňovalo, ovšem toto právo následně zaniklo. Tato druhá skupina se pak dělí na další dvě skupiny:

1. stavebník stavbu postavil na základě **časově neomezeného práva** a/nebo se stavebník důvodně domníval, že existence práva stavby na cizím pozemku nebyla časově omezená;
2. stavebník postavil stavbu na základě **časově omezeného práva** a/nebo stavebník věděl či mohl a měl vědět, že právo stavby na cizím pozemku může být časově limitováno.

Otázku dočasnosti, resp. časového omezení takového práva je pak nutno posuzovat dle občanskoprávního hlediska a pro její posouzení je rozhodující občanskoprávní titul a jeho obsah, přičemž „*stavebněprávní hledisko, například obsah stavebního či kolaudačního rozhodnutí, je toliko podpůrným kritériem*“ [2].

Pro lepší představu jednotlivých právních titulů pak autor článku uvádí, že dle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu je dočasným, tj. časově omezeným titulem k umístění stavby na cizím pozemku například souhlas vlastníka pozemku [3] nebo právní vztah obligačního charakteru, typicky nájemní smlouva (na dobu určitou či neurčitou) [4]. Za časově neomezený titul pak může být považováno časově neomezené věcné břemeno opravňující stavebníka k umístění stavby na cizím pozemku anebo situace, kdy vlastník pozemku postavil na svém pozemku stavbu s tím, že následně došlo ke zcizení pozemku, přičemž stavba zůstala i nadále ve vlastnictví stavebníka.

Pokud byla stavba v době jejího vzniku stavbou oprávněnou, tj. stavebník měl občanskoprávní titul k umístění stavby na pozemku, tak v budoucnu již nemůže jít o stavbu neoprávněnou a „*skutečnosti, které nastaly později, již aplikaci ustanovení o tzv. neoprávněné stavbě nemohou založit*“ [5].

Změna titulu k užívání pozemku

Skutečnost, že stavba byla na cizím pozemku postavena na základě určitého právního titulu neznamena, že v průběhu času nemůže dojít k jeho změně a nahrazení časově (ne)omezeného práva k umístění stavby právem novým. Možnost nahrazení původního právního vztahu vztahem novým prostřednictvím privátní novace byla opakovaně potvrzena i judikaturou Nejvyššího soudu[6], a to s odkazem na princip autonomie vůle stran.[7]

V případě privátní novace se po zániku nového právního titulu již nebude obnovovat předchozí právní vztah mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, a při posuzování vzniklé situace se bude vycházet z právního stavu po provedení privátní novace. Z tohoto důvodu by měli být zejména vlastníci staveb s časově neomezeným právem obzvláště opatrní v případě uzavírání smluv upravujících užívání pozemku, na kterém je umístěna stavba, kdy např. uzavření nájemní smlouvy může mít za následek zánik časově neomezeného práva a jeho transformaci na právo časově omezené, po jehož zániku se bude moci vlastník pozemku domáhat odstranění stavby.

Předmětné právní jednání (privátní novaci) je ovšem potřeba posuzovat individuálně s důrazem na jeho obsah a vůli stran, kdy např. Nejvyšší soud v případě posuzování uzavření nájemní smlouvy uvedl, že není vyloučeno, „aby nájemní smlouva byla ve skutečnosti dohodou o úplatě za užívání pozemku bez vlivu na původní právo stavby trvalého charakteru“[8].

Konflikt vlastnických práv

V případě umístění oprávněné stavby na cizím pozemku dochází ke konfliktu vlastnických práv, a to práv vlastníka pozemku a vlastníka stavby. S ohledem na ustanovení § 3055 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zůstanou vlastnická práva ke stavbě a k pozemku odlišná, tj. neuplatní se zásada *superficies solo cedit*.

Ve vztahu ke konfliktu jednotlivých práv Nejvyšší soud opakovaně judikoval, že „vlastnická práva ke stavbě a pozemku jsou **rovnocenná, navzájem si konkurující a žádné z nich nelze označit za právo silnější**“[9], kdy „zákon neumožňuje dát právu vlastníka pozemku přednost před právem vlastníka stavby; to ovšem platí i obráceně – vlastník stavby nemá přednost před vlastníkem pozemku“[10].

Jelikož zákon neobsahuje specifickou úpravou řešení výše uvedeného konfliktu vlastnických práv, byla rozhodovací praxe nucena opřít se v rámci řešení těchto případů o obecné právní instituty, kdy způsob vypořádání těchto sporů můžeme opět rozdělit do dvou základních skupin, a to (i) stavby umístěné na základě časově omezeného práva a (ii) na základě časově neomezeného práva.

Časově omezené právo

V případech, kdy byla stavba postavena na cizím pozemku na základě časově omezeného práva, ztrácí stavebník po uplynutí sjednané doby (nebo jiném zániku práva k umístění stavby) právo mít na pozemku umístěnou svou stavbu, tj. ze strany stavebníka následně dochází k neoprávněnému zásahu do vlastnických práv vlastníka pozemku, který se může domáhat ochrany svého práva prostřednictvím tzv. **vlastnických žalob**. [11]

V takovéto situaci pak záleží na vlastníkovi pozemku, kterou vlastnickou žalobu ve vztahu ke stavbě a stavebníkovi uplatní, přičemž je důležité rozlišovat mezi **žalobou na vyklizení pozemku a žalobou na odstranění stavby**, kdy žaloba na vyklizení pozemku v sobě automaticky neskrývá uplatnění nároku na odstranění nemovité stavby.[12] Prostřednictvím žaloby na vyklizení pozemku se poskytuje ochrana toliko proti tomu, kdo má na tomto pozemku neoprávněně umístěny věci movité, příp. tento pozemek užívá. Pokud se chce vlastník pozemku domáhat ochrany svých práv ve vztahu ke stavbě (nemovitosti), musí tak učinit prostřednictvím žaloby na odstranění stavby.

Uvedené dělení vlastnických žalob ovšem neznamená, že vlastník pozemku bude nucen vést proti stavebníkovi dvě samostatná řízení, kdy oba výše uvedené nároky lze uplatnit společně.[\[13\]](#)

Časově neomezené právo

V případech, kdy byla stavba postavena na cizím pozemku na základě časově neomezeného práva, je již ochrana vlastnického práva vlastníka pozemku limitovaná stejnou úrovní ochrany vlastnického práva stavebníka. Nejvyšší soud k tomu uvádí, že „zřídil-li na cizím pozemku stavbu stavebník, který měl časově neomezené právo mít na tomto pozemku stavbu, a toto právo později zaniklo, **nemůže se vlastník pozemku domáhat odstranění této stavby, a to ani proti právnímu nástupci stavebníka**“.

V případě, že mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem nedojde k jiné dohodě o užívání pozemku, bude tato situace řešena prostřednictvím institutu **bezdůvodného obohacení**, jelikož stavebník bude užívat majetek vlastníka pozemku bez právního titulu. Náhrada za bezesmluvní užívání pozemku, na kterém je umístěná stavba, by měla odpovídat obvyklé úplatě za užívání předmětného pozemku v daném místě a čase, kdy se ovšem nebude jednat pouze o částku odpovídající nájemnému za daný pozemek v „nezastavěném stavu“. Při posouzení konkrétní výše nároku je nezbytné zohlednit skutečnost, že na pozemku je umístěná stavba jiného vlastníka[\[14\]](#), přičemž dle Nejvyššího soudu „není možné zohledňovat skutečnost, že je to právě vlastník stavby, stojící na pozemku, kdo pozemek užívá“.[\[15\]](#)

Nárok na vydání bezdůvodného obohacení bude vlastníkovi pozemku náležet po celou dobu, po kterou bude stavebník využívat pozemek bez právního titulu. S ohledem na absenci jiných zákonných nebo judikaturou dovozovaných možností jednostranného vypořádání vzniklé situace bude ve většině případů účelné, aby mezi stranami došlo k dohodě upravující jejich vzájemné vztahy a užívání pozemku.

Závěr

Bez ohledu na staronovou zásadu *superficies solo cedit* stále platí, že množství zahradních chat, garáží a jiných staveb je pořád umístěno na cizích pozemcích. Návod, jak mají být majetkové poměry uspořádány a případně spory řešeny, nám předkládá ustálená a bohatá rozhodovací praxe Nejvyššího soudu. Navzdory vodítkům, které tato judikatura poskytuje, by ovšem měly být individuální případy vždy pečlivě a kvalifikovaně posouzeny tak, aby v důsledku zamýšleného (nebo navrhovaného) jednání stavebníka či vlastníka pozemku nedošlo k neočekávaným následkům, které mohou významným způsobem ovlivnit práva a nároky jednotlivých stran.



Mgr. Lukáš Šmotlák,
advokátní koncipient

Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Koliště 1912/13, PSČ 602 00, Brno
Růžová 1416/17, PSČ 110 00, Praha

Tel.: +420 543 217 520

e-mail: office@dolezalpartners.com

[1] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.01.2015, sp. zn.: 22 Cdo 604/2013

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.02.2015, sp. zn.: 22 Cdo 2023/2013

[3] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.05.2012, sp. zn.: 22 Cdo 234/2011

[4] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.10.2014, sp. zn.: 22 Cdo 4304/2011

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.04.2013, sp. zn.: 22 Cdo 1840/2011

[6] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.01.2015, sp. zn.: 22 Cdo 604/2013

[7] Nejvyšší soud rovněž připustil možnost, aby byl prostřednictvím privativní novace nahrazen původní právní vztah založený na základě správního rozhodnutí zakládajícího práva a povinnosti účastníků (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.02.2013, sp. zn.: 22 Cdo 4707/2010).

[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.10.2014, sp. zn.: 22 Cdo 2698/2012

[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.01.2015, sp. zn.: 22 Cdo 604/2013

[10] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 08.06.2017, sp. zn.: 22 Cdo 828/2017

[11] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09.10.2000, sp. zn.: 22 Cdo 1997/2000

[12] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 03.01.2006, sp. zn.: 22 Cdo 1987/2005

[13] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 06.10.2003, sp. zn.: 22 Cdo 396/2003

[14] Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 04.09.2013, sp. zn.: 28 Cdo 1466/2013

[15] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.05.2010, sp. zn.: 28 Cdo 4930/2009

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

Další články:

- [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](#)
- [AI omnibus](#)