11. 11. 2019

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

Vlastnické právo ke stavbě na více pozemcích aneb stále není jasno…

Ani po více jak pěti letech od účinnosti občanského zákoníku[1] stále není vyjasněna problematika týkající se vlastnictví stavby[2] stojící na více pozemcích více vlastníků. Tato situace však v praxi není tak neobvyklá, jak by se na první pohled mohlo zdát.

Jedním z případů, kdy k tomu může dojít, je i rozdělení pozemku pod existující stavbou a její převod na třetí osobu. Ponechme pro účely tohoto příspěvku stranou, že takové situaci by měl zabránit stavební úřad, který o dělení pozemku rozhoduje v územním řízení. Stavební úřad tuto problematiku obligatorně řeší u staveb zapsaných v katastru nemovitostí, nicméně v případě staveb nezapsaných v katastru nemovitostí, se touto problematikou mnohdy nezabývá.[3]

Pokud pak k rozdělení pozemku a převodu jeho části na třetí osobu dojde, musí vlastníci (tedy původní vlastník a nový vlastník odděleného pozemku) vypořádat i otázku vlastnického práva ke stavbě, která (nyní) stojí na dvou pozemcích. Platné právo ani judikatura do dnešního dne na otázku, kdo je vlastníkem takové stavby, nepřinesla přijatelnou odpověď.[4]

GLATZOVA & Co.

Občanským zákoníkem proklamovanou zásadu *superficies solo cedit* (tj. povrch ustupuje půdě) by bylo možné uplatnit i na výše uvedený příklad. Aplikace této zásady by však při doslovném výkladu vedla dle mého názoru k absurdnímu závěru, že by se každá část stavby stala součástí toho pozemku, na kterém stojí. Došlo by tedy k faktickému rozdělení existující stavby, a to bez ohledu na to, zda jsou rozdělené části schopny technicky existovat samostatně. Takový výklad však považuji za nepřijatelný a jdoucí proti smyslu a účelu zákonné úpravy i zdravého rozumu.

Druhou možnost řešení diskutované situace navrhla odborná veřejnost. Petr Tégl[5] rozvíjí názor, že stavba by v posuzovaném případě měla připadnout pouze jednomu z vlastníků pozemků, a to s ohledem na účel stavby a její převážné hospodářské spojení s konkrétním pozemkem. Např. *„lze dovodit, že budova je součástí toho z více pozemků, z něhož se do budovy vchází, tedy toho pozemku, kterého je pro bezprostřední užívání budovy nezbytně třeba.*“[6] Takovému názoru si nicméně dovolím oponovat. Navrhovaný princip by bylo možné aplikovat jen toliko v těch případech, kdy by vlastník stavby „se vchodem“ byl zároveň i vlastníkem větší části pozemku pod stavbou. Jak bychom ale řešili situaci, kdy by část pozemku pod budovou, kde je zároveň i vchod, tvořilo k celkové výměře budovy jen nepatrný poměr (např. 10-20% celkové výměry)? Nebylo by pak možné vyložit navrhovaný princip opačně a tvrdit, že vlastník většinového pozemku pod budovou má z hlediska celkové užitné plochy budovy větší prospěch (byť by si patrně musel udělat ještě jeden vchod, aby se do budovy dostal)? Také se obávám se, že navrhovaný přístup nahrává přílišné kazuistice a dává konečné řešení do rukou obecných soudů.

Do třetice jsem byl konfrontován s názorem, že by se stavba v ilustrativním příkladu měla stát předmětem spoluvlastnictví vlastníků pozemků pod ní. K tomuto názoru se osobně přikláním. Přijde mi smysluplný a logický, neboť do značné míry reflektuje spravedlivé uspořádání práv a povinností

mezi vlastníky pozemků pod stavbou. K další diskuzi nicméně zůstává podotázka, jaká by měla být výše spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka. Zda by se pro všechny případy mělo jednat o ideální spoluvlastnictví, nebo by se výše podílu určila poměrem pozemku každého vlastníka pod stavbou k celkové výměře stavby. Z hlediska principu přiměřenosti a spravedlivého uspořádání bych upřednostnil druhou z variant, tedy spoluvlastnictví s rozdílnou velikostí podílů spoluvlastníků. Bez ohledu na formu spoluvlastnických podílů se v praxi bude tato varianta střetávat s nemalými komplikacemi. Předně se bude dosavadní vlastník *apriori* bránit tomu, aby se musel o vlastnictví stavby s někým dělit. Samozřejmě někdo může oprávněně namítnout, že měl dosavadní vlastník otázku vlastnického práva ke stavbě řešit před rozdělením a odprodejem pozemku pod stavbou. Pak se tedy nemá čemu divit, když se nový vlastník pozemku domáhá svého podílu na stavbě. Další komplikací bude v každé variantě spoluvlastnictví výkon práv ke společné věci, a to zejména v případech kdy spoluvlastníci ohledně nakládání se stavbou nenajdou shodu a bude o věci rozhodovat soud (případně bude nezbytné spoluvlastnictví zrušit). I z výše popsaných variant považuji variantu se vznikem spoluvlastnictví ke stavbě, jako právně nejspravedlivější přístup, který by měl být judikatorně nebo zákonně podložen.

Závěrem bych pouze shrnul, že z důvodu neexistence judikatury či jasné shodě v doktríně, bude nezbytné s finálním posečkat do okamžiku, kdy bude jakákoli z nastíněných variant utvrzena rozhodnutím vyšších soudů. Případně se věci může chopit zákonodárce a tuto problematiku jasně a zřetelně rozřešit novelou Občanského zákoníku. U obou variant však bude nezbytné počítat s delší časovou prodlevou.

Mgr. Tomáš Kessler,
advokát

GLATZOVA & Co., s.r.o.

Betlémský palác,
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

---

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[2] Pro účely tohoto článku považujeme stavbu za samostatnou nemovitou věc ve smyslu občanského zákoníku.

[3] Ověřeno z vlastní praxe.

[4] Pro účely tohoto článku vycházíme z předpokladu, že se nejedná o tzv. přestavek ve smyslu § 1087 občanského zákoníku.

[5] *in* Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II., Právní Prostor, 14. ledna 2015, K dispozici >>> zde.

[6] Tamtéž.

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?