19. 12. 2022

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

Vypořádání částí staveb přesahujících na cizí pozemky

Situace, kdy se malá část budovy nachází na pozemku cizího vlastníka, nejsou v praxi nijak neobvyklé, ať již vznikly dávno v minulosti z různých historických důvodů, nebo aktuálně, například při zateplování budovy nebo rekonstrukci střechy. Z hlediska zákonných možností vypořádání (nedohodne-li se vlastník budovy s vlastníkem pozemku) představují do určité míry zvláštní skupinu právě případy, kdy stavba zasahuje na cizí pozemek nikoliv na úrovni terénu, ale svou nadzemní, popř. podzemní částí.

V tomto článku se zaměřím na to, jak k těmto situacím přistupuje současný občanský zákoník a jak k nim přistupoval občanský zákoník předchozí (s vědomím toho, že v řadě případů mohou být relevantní právní předpisy ještě starší), ve kterých případech se použije „nová“ a ve kterých stará právní úprava, a zda a kdy lze využít institut přestavku i pro „nadstavky“ a „podstavky“.

Vypořádání za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb.

Za účinnosti předchozího občanského zákoníku se možnosti nedobrovolného vypořádání odvíjely jednoduše od toho, zda šlo o stavbu oprávněnou či neoprávněnou, přičemž za splnění zákonných podmínek mohl vlastník stavby zasahující na cizí pozemek v úrovni terénu namítat i vydržení zastavěné části pozemku. Skutečnost, zda jde o stavbu oprávněnou či neoprávněnou, se posuzovala podle právní úpravy účinné v době vzniku stavby jako samostatné věci, vypořádání se řídilo právní úpravou účinnou v době rozhodování soudu. V tomto článku se zaměřím na poslední účinné znění zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, které může být relevantní i v případech řešených v současnosti, (viz níže).

Přesněji řečeno, dle dlouhodobě ustálené judikatury lze rozlišovat následující varianty:

1. Oprávněné stavby umístěné na cizím pozemku na základě stále platného právního titulu

Vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby se řídí platným právním titulem, např. smlouvou o zřízení věcného břemene.

2. Stavby zřízené oprávněně na základě původně časově neomezeného práva, které později zaniklo (což vlastník stavby nemohl rozumně předpokládat)

Takové případy často souvisejí se změnami právní úpravy. Může jít např. o částečně zastavěné pozemky (nesprávně) vydané v restitučním řízení.

V těchto případech vlastnické právo vlastníka stavby principiálně zasluhuje stejné ochrany jako vlastnické právo vlastníka pozemku. Ustanovení § 135c zákona č. 40/1964 Sb. o neoprávněné stavbě nelze na tyto případy použít a vlastník pozemku se nemůže ani vlastnickou žalobou domáhat odstranění stavby. Soud nemůže žádným způsobem konstitutivně uspořádat poměry mezi vlastníkem

stavby a vlastníkem pozemku. Vlastníku pozemku vzniká vůči vlastníku stavby právo na vydání bezdůvodného obohacení ve výši „ušlého nájemného“.

3. Stavby zřízené oprávněně na základě časově omezeného práva, resp. práva, které mohlo být vypovězeno

Ani v těchto případech nelze analogicky použít ust. § 135c o neoprávněné stavbě, resp. přesněji o neoprávněně zřízené stavbě. Vlastník pozemku se ale může domáhat odstranění stavby vlastnickou žalobou. Soud tedy nemůže např. zřídit věcné břemeno spočívající v právu mít přesahující část stavby nad cizím pozemkem.

4. Neoprávněné stavby

Jen a pouze v případě staveb zřízených neoprávněně se použije ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb. Podle odst. 1 tohoto ustanovení platí, resp. platilo, následující: *„Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen ‚vlastník stavby‘).“* Pokud odstranění stavby není účelné a vlastník pozemku s tím souhlasí, může soud, podle odstavce 2, přikázat stavbu za náhradu do jeho vlastnictví. (To z povahy věci nebude přicházet v úvahu v případech, kdy pouze malá část stavby zasahuje na cizí pozemek,) Z odstavce 3 pak plyne, že soud však návrhem – který může podat i vlastník stavby – není vázán, a může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, např. právě zřízením věcného břemene k části pozemku, na kterou zasahuje cizí stavba.

Za splnění zákonných podmínek bylo (a je) rovněž možné vydržení části pozemku pod stavbou vlastníkem stavby, leč přesahuje-li stavba na cizí pozemek ve vzdušném prostoru nad úrovní terénu (anebo naopak podzemní částí), nelze z této samotné okolnosti vyvozovat, že se vlastník stavby chopil držby příslušné části pozemku.[1] (K tomu srov. také § 1023 v současnosti platného občanského zákoníku.)

Současný občanský zákoník

Právní úprava týkající se stavby zřízené na cizím pozemku obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se zásadním způsobem liší od právní úpravy předchozí. Předně, zákon č. 89/2012 Sb. v ustanoveních § 1084–1086 vychází se superficiální zásady, a zdá se, že zcela ignoruje, že řada staveb se vůbec součástí pozemku nestává – např. liniové stavby. Rovněž „nový“ občanský zákoník víceméně opomíjí, že např. i budova může být postavena na více pozemcích (vyjma ustanovení o přestavku, které je však aplikovatelné jen na přesně vymezené případy). Tak hned ustanovení § 1084 odst. 1: *„Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku[;]“* má být nepochybně jen potvrzením superficiálním zásady, tj. stavba obecně – nejde-li o některou z výjimek – je od počátku pouhou součástí pozemku, zřizovatel stavby nenabývá stavbu jako samostatnou věc, ale pouze zpracovává pozemek vlastníka pozemku, resp. na něm vytváří přírůstek. V žádném případě však nelze toto ustanovení vykládat tak, že by snad např. liniová stavba zřízená na cizím pozemku (ať už oprávněně či neoprávněně) měla připadnou do vlastnictví vlastníka pozemku, tím méně pak může do vlastnictví vlastníka pozemku připadnout např. část cizí budovy, zateplení, nebo balkon.

Dále, soud je stran uspořádání poměrů mezi vlastníkem pozemku a zřizovatelem stavby plně vázán návrhy účastníků. Nic nesvědčí o tom, že by mohl soud uspořádat poměry mezi účastníky i jiným způsobem, než jak navrhli.[2]

Možnosti vypořádání jsou v prvé řadě závislé na tom, zda zřizovatel stavby stavěl v dobré víře, byť ve

skutečnosti stavěl na cizím pozemku bez právního titulu.

Podle **§ 1084** odst. 2 platí: *„Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má táž práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.“* Tyto nároky vznikají přímo ze zákona, nikoliv až konstitutivním rozhodnutím soudu. Současně je zřejmé, že toto ustanovení plně vychází ze superficiální zásady a pro případy staveb, které se součástí příslušného cizího pozemku nestanou, ať už proto, že jde i podle zákona č. 89/2012 Sb. o samostatné věci, nebo jde o součásti jiné stavby, resp. jiného pozemku, jehož součástí je stavba, jej použít nelze. Vlastník cizího pozemku se vlastníkem stavby, coby součásti svého pozemku, nestal, a není důvod, aby zřizovateli stavby cokoliv nahrazoval.

Vlastník cizího pozemku ovšem nemusí mít na existenci stavby na svém pozemku zájem, a v takovém případě se může (podle ust. **§ 1085**) domáhat odstranění stavby a uvedení pozemku do původního stavu. Soud přitom na návrh vlastníka pozemku o odstranění stavby rozhodnout může; přihlédne přitom k tomu, zda ke zřízení stavby došlo v dobré víře.

Posledním paragrafem, který upravuje vzájemné nároky zřizovatele stavby a vlastníka cizího pozemku, necháme-li ještě stranou institut přestavku, je **§ 1086**. Podle jeho prvního odstavce se za splnění dvou podmínek – 1) stavebník zřídil stavbu na cizím pozemku v dobré víře a 2) vlastník pozemku o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, může zřizovatel stavby domáhat, aby mu vlastník pozemek převedl za obvyklou cenu. Stejně tak vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu. Výkladovou potíž pak činí odstavec 2, který již bez dalších podmínek stanoví: *„Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.“* Je tedy odstavec 2 jen jakousi nadbytečnou procesní úpravou toho, co je již stanoveno v odstavci 1, a o tomto způsobu vypořádání může soud rozhodnout jen za splnění podmínek v odstavci 1 uvedených, anebo jde o samostatné skutkové podstaty, (které se ale snad liší jen tím, že, vedle toho, že odst. 2 je formulován jako norma procesní, podle odstavce 1 vzniká nárok na převod pozemku za **obvyklou cenu**, kdežto podle odstavce 2 může soud rozhodnout o přikázání pozemku za **náhradu**, což nemusí být totéž)?[3] Ani odstavec 1 není formulován zcela jednoznačně – musí být ony dvě podmínky splněny i pokud se chce práva na převod pozemku úspěšně domáhat vlastník pozemku? V zájmu spravedlivého vypořádání všech myslitelných situací by bylo zřejmě žádoucí, aby měl soud možnost rozhodnout o přikázání pozemku do vlastnictví zřizovatele stavby i v odůvodněných případech, kdy nejsou splněny podmínky odstavce 1.

Vzhledem k tématu článku nás ale bude zejména zajímat, zda a případně v jakém rozsahu lze aplikovat ust. § 1085 a 1086 (k ust. § 1084 odst. 2 již viz výše) na stavby, které se součástí cizího pozemku nestávají, protože jde o součásti jiné stavby, resp. pozemku zastavěného stavbou. Přitom lze dále rozlišovat různé situace.

Pokud jde o možnost aplikace ust. § 1085 o odstranění stavby na stavby, které jsou i podle zákona č. 89/2012 Sb. samostatnými věcmi, uvádí např. již odkazovaný komentář nakladatelství C. H. Beck k občanskému zákoníku následující: *„Na otázku, zda lze aplikovat § 1085 i na případy staveb, které nejsou součástí pozemku (například podzemní stavby se samostatným účelovým určením, dočasné stavby apod.) a představují samostatné nemovité věci, je odpověď co do základu záporná. Důvodová zpráva jednoznačně vychází ze stavby jako součásti pozemku a* závěr o neaplikovatelnosti § 1085 na stavby, které součástí pozemku nejsou, vyplývá i z odborné literatury (Spáčil 2017 s. 221) argumentující mimo jiné povahou § 1085“.[4] Komentář se dále odkazuje na usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 892/2016. Tento názor nesdílím. Právní úprava ust. § 1084–1086 občanského zákoníku sice ze superficiální zásady nepochybně vychází, nicméně formulace ust. § 1085 umožňuje jeho aplikaci na veškeré neoprávněné stavby, přičemž toho ustanovení není s ostatními provázáno natolik, aby to systematický výklad vylučoval. Konečně sám jsem (i. s.) s žalobou na odstranění

neoprávněné stavby inženýrské sítě dle ust. § 1085 zákona č. 89/2012 Sb. uspěl a aplikaci tohoto ustanovení nezpochybnil ani Nejvyšší soud v odvolacím řízení[5].

Z výše uvedených důvodů mám za to, že ust. § 1085 lze aplikovat i na případy, kdy část stavby přesahuje na cizí pozemek. (Pro tyto případy to ostatně opatrně připouštějí i autoři citovaného komentáře.) V případě, že by ust. § 1085 aplikováno být nemělo, by se nicméně mohl vlastník pozemku úspěšně domoci odstranění stavby vlastnickou žalobou na základě ust. § 1042. Praktičtější význam tak má úvaha o tom, zda lze ve výše naznačených případech, kdy se stavba nestává součástí cizího pozemku, aplikovat i ust. § 1086 – nárokovat převod zastavěného pozemku (resp. zpravidla zastavěné části pozemku) do vlastnictví vlastníka stavby.

V případě, že by, obdobně jako podle dřívější úpravy, bylo přikázání pozemku do vlastnictví vlastníka stavby jednou z možností, jak by mohl soud na základě své odůvodněné úvahy poměry uspořádat, bylo by možné zřejmě opět říci, že zcela kategoricky není tato možnost vyloučena u žádné stavby, třeba ani u inženýrské sítě, avšak v řadě případů by se jednalo o řešení nejen nevhodné, ale zcela nepřiměřeně zasahující do vlastnického práva vlastníka pozemku. Zejména vykládáme-li ale ustanovení § 1086 odst. 1 tak, že zde uvedené (vzájemné) právo vzniká přímo ze zákona a přikázání pozemku do vlastnictví není jen výsledkem úvahy soudu (byť i ta musí být pro strany předvídatelná), je o to naléhavější vyřešit, kdy toto právo vzniká a kdy nikoliv. V tomto případě se pak zdá být i argumentace tím, že celá konstrukce ust. § 1084–1086 vychází ze superficiální zásady, relevantnější.

Zřetelným projevem toho, že uvedená ustanovení na stavby, které ani podle zákona č. 89/2012 Sb. nejsou součástí pozemku, nepamatují, je úplná absence možnosti soudu zřídit za účelem umístění stavby na cizím pozemku věcné břemeno, výslovně zmíněná v občanském zákoníku předchozím. Přitom pro případy inženýrských sítí, u kterých by z jakéhokoliv důvodu nebylo na místě nařizovat jejich odstranění, by mohl být tento způsob vypořádání ideální. Naproti tomu přikázání pozemku do vlastnictví vlastníka inženýrské sítě, pokud jde o inženýrskou síť podzemní, která nijak zásadně neomezuje vlastníka pozemku v jeho užívání, by jistě nebylo na místě ani v případě, že by to navrhoval vlastník pozemku. Byť by v některých myslitelných případech mohlo být přikázání pozemku do vlastnictví vlastníka stavby vhodným řešením (pozemek je v důsledku existence stavby inženýrské sítě pro vlastníka zcela nevyužitelný a vlastník pozemku toto řešení navrhuje), přikláním se k tomu, že u staveb, s nimiž občanský zákoník nadále počítá jako se samostatnými věcmi, právo požadovat převod pozemku do vlastnictví vlastníka stavby ani jedné ze stran nevzniká.

Co se týče staveb, s nimž zákon č. 89/2012 Sb. počítá jako s pouhou součástí pozemku, přesahujících na cizí pozemek, zde by se převod či přikázání části pozemku, na který přesahuje stavba, zdál být řešením optimálním, není-li na místě nařídit odstranění této části stavby, a nejedná-li se o přestavek, nicméně situace není tak jednoduchá. Prakticky shodné výkladové problémy přitom nastávají v případě přestavku, kde jsou o to závažnější, že k nabytí pozemku vlastníkem stavby dochází přímo ze zákona. Proto tyto problémy, resp. jednotlivé situace zmíním v podkapitole věnované přestavku, přičemž právě v případech, kdy obecně může jít o přestavek, ale není splněna některá jiná zákonná podmínka – zejména stavba nezasahuje jen na malou část cizího pozemku, protože tento pozemek je sám o sobě malý – mám za to, že je obecně možná aplikace ust. § 1086.

Přestavek

Podle ust. § 1087 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. platí: *„Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.“* (Odstavec 2 potom ukládá zřizovateli stavby nahradit původnímu vlastníku pozemku obvyklou cenu nabytého pozemku.)

Účelem tohoto článku není poskytnout ucelený výklad institutu přestavku, ale prověřit možnosti aplikace tohoto ustanovení na některé specifické, již výše naznačené případy.

Pokud jde o stavby, se kterými zákon č. 89/2012 Sb. vůbec jako se součástmi pozemku nepočítá, i kdyby byly zřízeny na vlastním pozemku, pak dle mého názoru aplikace ustanovení o přestavku vůbec nepřipadá v úvahu, neboť jeho účelem je docílení „splynutí“ stavby s pozemkem. U staveb dočasných je nemožnost použití ustanovení o přestavku stanovena výslovně.

Pak jsou tu ale stavby, včetně budov, se kterými zákon jako se součástmi pozemku počítá, nabytím účinnosti nového občanského zákoníku se však součástí pozemku nestaly z důvodu odlišného vlastnictví k pozemku a ke stavbě. (K možnosti splynutí stavby s pozemkem za současné aplikace přechodného ustanovení odkazujícího se na přestavek viz níže.) V těchto případech rovněž nebude možné aplikovat ustanovení o přestavku, neboť neplatí, že jde o trvalou stavbu zřízenou na vlastním pozemku.

Zcela specifickou situaci v současnosti představují bytové domy, v nichž byly vymezeny jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, přičemž podle prohlášení vlastníka je společný i pozemek, na kterém stavba stojí. Ačkoliv budou zřejmě v naprosté většině případů splněny všechny podmínky pro to, aby se podle přechodných ustanovení nového občanského zákoníku staly součástí pozemků, v katastru nemovitosti jsou stále evidovány samostatně – nikoliv jako součást pozemku. Domnívám se, že v těchto případech bude aplikace ustanovení o přestavku na místě. I kdyby měla být budova samostatnou věcí, pořád platí, že je zřízena na vlastním pozemku. Sice tímto způsobem nedojde minimálně v katastru nemovitostí k úplnému splynutí stavby s pozemkem, dikci a přinejmenším částečně účelu ustanovení o přestavku použití tohoto ustanovení i v těchto případech odpovídá. (Byť to ani obecně není v zákoně stanoveno, zastavěná část pozemku by měla nepochybně přirůst k pozemku, na kterém stojí zbývající, resp. převážná, část stavby.)

Ke splynutí stavby s pozemkem dále dle přechodných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. nedošlo, pokud sice stavba i pozemek mají stejného vlastníka, ale pozemek nebo stavbu zatěžuje věcné právo, jehož povaha splynutí pozemku a stavby vylučuje, a to po dobu, po kterou toto věcné právo trvá. Zde opět čistě jazykovým výkladem není použití ustanovení o přestavku vyloučeno, a vytváří předpoklad pro to, aby k dosažení úplného splynutí stavby s pozemkem v budoucnu došlo.

Jiným, hojně diskutovaným, a dosud jednoznačně nevyřešeným problémem je právě otázka „nadstavku“ („vzdušného přestavku“) a „podstavku“ („podzemního přestavku“). Pokud jde o „klasický“ přestavek na úrovni terénu, není sporu o tom, že ustanovení o přestavku bude použitelné (za splnění dalších zákonných podmínek) vždy. Naopak názory na to, zda může být přestavkem i přesah stavby na cizí pozemek pouze ve vzdušném prostoru, a obdobně v prostoru podzemním, je sporný. V praxi se může jednat o přesahy balkonů, střech, okapů, a jako příklad bývá uváděno i zateplení budovy, která často nezačíná přímo na úrovni terénu. U „podstavků“ pak může např. i o různý základové desky hluboko pod úrovní terénu.

V praxi přitom může mít takový „nadstavek“ či „podstavek“ podobu různou. Může jít o přesah střechy či balkonu umístěných vysoko nad zemí, jejichž existence vlastníka cizího pozemku v užívání pozemku nijak neomezuje. V takovém případě nelze říci, že se zřizovatel stavby chopil držby „nadstavěného“ pozemku, a řešení spočívající v tom, že by dokonce přímo ze zákona část pozemku pod přesahem střechy či balkonu měla přejít do vlastnictví vlastníka stavby se zdá být neadekvátní.

Naproti tomu v případě balkonu nacházejícího se velmi nízko nad zemí, tak, že vlastník „nadstavěného“ pozemku nemůže svůj pozemek nadále prakticky vůbec užívat, nebo zateplení, které může začínat jen několik centimetrů nad zemským povrchem, se zdá být aplikace ustanovení o přestavku vhodným řešením.

Část odborné literatury možnost vzdušného a podzemního přestavku bez dalšího zcela odmítá[6], část ji naopak připouští, i s odkazem na to, že zahraničí nauka takové přestavky zná, u přestavků, které objektivně znemožňují běžné užívání pozemku[7], popř. na základě obdobně formulovaného kritéria.

Druhý zmíněný přístup se zdá být přiléhavý, zákonná formulace ani sledovaný účel institutu přestavku s ním nejsou v rozporu, velmi nešťastné však je, že bude v praxi přinášet velké množství sporných případů a právní nejistotu, a to za situace, kdy za splnění zákonných podmínek přechází zastavěný pozemek do vlastnictví vlastníka stavby přímo ze zákona.

Opět lze poukázat na to, že pro případy přestavků, a ne nutně jen těch nadzemních a podzemních, mohlo být dle předchozího občanského zákoníku, pokud šlo o neoprávněnou stavbu a strany se nedohodly, ideálním řešením zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu. Tuto možnost však nový občanský zákoník (alespoň výslovně) nenabízí.

Pokud jde o „nadstavky“ a „podstavky“, které skutečně vlastníka pozemku žádným způsobem neomezují, může být určitou „náhradou“ za nemožnost zřízení věcného břemene soudem aplikace ustanovení § 1023 zákona č. 89/2012 Sb., podle jehož odstavce 1 platí: *„Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.“* Takto také již soudy rozhodly např. v případě neoprávněné stavby oplechování štítu domu a části okapu a Nejvyšší soud toto rozhodnutí potvrdil.[8] To by mohlo svědčit přinejmenším o tom, že přesahy staveb, které skutečně vlastníka pozemku nijak neomezují, přestavkem nejsou.

V případě stavby zateplení pak Nejvyšší soud soudům nižšího stupně vytkl následující: *„Jestliže tedy nalézací soudy přistoupily k vypořádání přesahu zateplení jako neoprávněné stavby bez toho, aby se zabývaly možností aplikace ustanovení o přestavku podle § 3059 ve spojení s § 1087 o. z., je jejich rozhodnutí založeno na nesprávném posouzení označené právní otázky.“*[9] Konkrétní podoba zateplení není v rozsudku Nejvyššího soudu řešena, nicméně určitý náznak toho, že i přesah stavby ve vzdušném prostoru znemožňující (původnímu) vlastníku zastavěného pozemku jeho užívání, může být přestavkem v tomto rozhodnutí spatřoval lze. V novějším rozhodnutím pak Nejvyšší soud naznačil, že přestavkem by mohl být i balkon.[10] Na konečné závěry je však zatím příliš brzy.

Vypořádání staveb na cizích pozemcích vzniklých za účinnosti starého občanského zákoníku v době účinnosti nového občanského zákoníku

Přestavek

V zájmu „splynutí“ staveb a pozemků obsahuje zákon č. 89/2012 Sb. v § 3059 následující přechodné ustanovení: *„Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.“* (První věta se týká právě splynutí stavby s pozemkem.)

Obecně toto přechodné ustanovení nabízí vícero výkladových variant, a to jednak ve vztahu k tomu, kdy stavba splyne s pozemkem, a jednak ve vztahu k tomu, zda druhá věta nějak modifikuje obecné ustanovení § 1087 o přestavku. V tomto směru již existuje ustálená judikatura, kterou lze shrnout tak, že stavba se stává součástí pozemku, na kterém stojí její převážná část, je-li vlastnictví totožné, bez ohledu na to, zda ve vztahu k ostatním pozemkům jsou splněny všechny podmínky pro to, aby se jednalo o přestavek dle ust. § 1087. Druhou větu pak nelze vykládat tak, že ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, jde vždy o přestavek, např. bez ohledu na rozsah zastavění pozemku

nebo dobrou víru. O přestavek jde jen a pouze za splnění všech podmínek uvedených v § 1087.

Části staveb vybudované před účinností nového občanského zákoníku mohou být dle judikatury přestavkem právě na základě ustanovení § 3059 ve spojení s ust. § 1087.[11]

Oprávněné stavby umístěné na cizím pozemku na základě stále platného právního titulu

Vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby se řídí platným právním titulem.

Stavby zřízené oprávněně na základě původně časově neomezeného práva, které později zaniklo (což vlastník stavby nemohl rozumně předpokládat)

Přímo tento případ byl řešen v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 8. 6.2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017, který obsahuje klíčové závěry i pro další níže uvedené případy. Jeho právní věta zní: *„Právní vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, zřízené na cizím pozemku před 1.1.2014 na základě časově neomezeného práva mít na cizím pozemku stavbu, které později zaniklo (zejména v důsledku změny právní úpravy), nelze posuzovat analogicky podle § 135c obč. zák. ani podle § 1084 až 1086 o. z.; to platí i pro stavbu zřízenou v té době na vlastním pozemku, jestliže vlastnické právo vlastníka stavby k pozemku později zaniklo.“*

V tomto rozsudku je formulována řada zásadních závěrů i pro další případy uvedené níže. Nejvyšší soud zde zcela vylučuje aplikaci ust. § 1084–1086 na stavby postavené před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., a to proto, že tato ustanovení vycházejí ze superficiální zásady – počítají s tím, že stavba přirůstá k pozemku, což však případ staveb postavených před 1. 1. 2014 nebyl. Jak jsem naznačil výše, nepovažoval bych za zcela vyloučené aplikovat některá z těchto ustanovení i na stavby, které z různých důvodů k pozemku nepřirůstají, nicméně přinejmenším v případech obdobných těm, o nichž soud rozhodoval, je třeba vycházet ze stávající judikatury.

Pokud jde o případ zmíněný v podnadpisu a citovanou právní větu, zde jsou nicméně závěry soudu přiléhavé a principiálně platí nadále to, co bylo k problematice těchto staveb uvedeno výše. Stavba se součástí pozemku nestala, obě vlastnická práva jsou rovnocenná, proto není na místě ani odstranění stavby, ani přikázání pozemku do vlastnictví vlastníka stavby, kdy navíc nejde o případ, kdy by zřizovatel stavěl na cizím pozemku v dobré víře, avšak bez platného právního titulu, a kdy rovněž vlastník pozemku neměl důvod proti stavbě zasáhnout.

U těchto staveb nelze tedy ani po nabytí účinnosti občanského zákoníku nařídit jejich odstranění či jinak vlastnické vztahy autoritativně vypořádat.

Stavby zřízené oprávněně na základě časově omezeného práva, resp. práva, které mohlo být vypovězeno

V těchto případech lze odkázat např. na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. září 2016, sp. zn. 22 Cdo 1070/2016. Ze stejných důvodů, které byly uvedeny v přechozím případě, nepřichází v úvahu aplikace ust. § 1084–1086 zákona č. 89/2021 Sb., (ani analogická aplikace ust. § 135c zákona č. 60/1964 Sb.) I nadále ovšem platí, že vlastník pozemku se může domáhat odstranění stavby vlastnickou žalobou. V případě nadzemního či podzemního přesahu stavby nelze vyloučit, že vlastník pozemku je povinen stavbu strpět dle ust. § 1023 zákona č. 89/2012 Sb.

Neoprávněné stavby

Navzdory zejm. přechodnému ustanovení § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., dovodila judikatura, s již výše uvedenou argumentací týkající se superficiální zásady, z níž vychází ust. § 1084–1086 tohoto zákona, že na neoprávněné stavby postavené před účinností tohoto zákona se i nadále použije

ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb.[12] V případě staveb, které jen z části zasahují na pozemek cizího vlastníka přitom bude třeba nejprve zkoumat, zda se zde neaplikuje přechodné ustanovení o přestavku.[13]

Mgr. Viktor Kalabza,
advokát

KVB advokátní kancelář s.r.o.

Teplého 2786
530 02 Pardubice

Tel.: +420 226 259 401
e-mail: pravnik@akkvb.cz

Zdroje:

- SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021
- SPÁČIL, J. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. Soudní rozhledy, 2017, č. 7-8, s. 218-225
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J a kol. Občanský zákoník. Komentář. Sv. III (Absolutní majetková práva). Praha: Wolters Kluwer, 2014, (aktualizace v systému ASPI)
- PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022
- MALIŠOVÁ, T. Právní režim tzv. „nadstavku“ a „podstavku“. Advokátní deník. [online]. Dostupné >>> zde.
- odkazovaná soudní rozhodnutí

---

[1] viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 6010/2016

[2] k možnému opačnému názoru srov. např. SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 336

[3] k argumentaci ve prospěch obou přístupů viz např. tamtéž, s. 332. a násl.

[4] tamtéž, s. 324

[5] viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2825/2018

[6] např. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J a kol. Občanský zákoník. Komentář. Sv. III (Absolutní majetková práva). Praha: Wolters Kluwer, 2014, komentář § 1087 aktualizovaný v systému ASPI k 31. 12. 2021

[7] např. MALIŠOVÁ, T. Právní režim tzv. „nadstavku“ a „podstavku“. Advokátní deník. [online]. Dostupné >>> zde.

[8] viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2021, sp. zn. 22 Cdo 94/2021

[9] rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 5968/2017

[10] rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 3163/2020

[11] viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015

[12] Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 4461/2015 nebo 22 Cdo 3765/2015, potvrzené i Nejvyšším soudem

[13] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 5968/2017

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

Další články:

- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání