

Právo stavby

Právo stavby bylo právem věcným, a to zcizitelným a děditelným. Zřízeno mohlo být pouze jako právo dočasné a považovalo se za věc nemovitou. Stavba nebyla věcí samostatnou, podle zákona č. 86/1912 ř.z. byla příslušenstvím práva stavby a podle zákona č. 88/1947 Sb. byla součástí práva stavby. Po zániku práva stavby připadla stavba vlastníku pozemku.

Právo stavby bylo právem věcným, a to zcizitelným a děditelným. Zřízeno mohlo být pouze jako právo dočasné a považovalo se za věc nemovitou. Stavba nebyla věcí samostatnou, podle zákona č. 86/1912 ř.z. byla příslušenstvím práva stavby a podle zákona č. 88/1947 Sb. byla součástí práva stavby. Po zániku práva stavby připadla stavba vlastníku pozemku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.1.2001, sp.zn. 25 Cdo 565/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o náhradu škody, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 18 C 343/92, o dovolání žalobkyň proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 24. srpna 1998 č.j. 17 Co 486/96-106, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Městský soud v Brně rozsudkem ze dne 7. 6. 1996 č.j. 18 C 343/92-73 uložil žalované povinnost zaplatit tehdejšímu žalobci L. O. (právnímu předchůdci žalobkyň) 578.252,- Kč a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Při svém rozhodnutí vycházel ze zjištění, že žalobce byl rozsudkem Lidového soudu trestního v Brně ze dne 6. 2. 1958 sp. zn. 8 T 293/57, jenž nabyl právní moci dne 27. 2. 1958, odsouzen k nepodmíněnému trestu odnětí svobody v trvání tří let, k trestu ztráty čestných práv občanských na dva roky po odpykání trestu odnětí svobody, k trestu propadnutí majetku a k trestu zákazu výkonu samostatné zámečnické živnosti na dobu pěti let. Na základě stížnosti pro porušení zákona bylo toto rozhodnutí rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. 1. 1991 sp. zn. 6 Tz 97/90 zrušeno a v dalším řízení bylo trestní stíhání žalobce pravomocně zastaveno usnesením Městského úřadu vyšetřování B. ze dne 3. 9. 1991 ČVS : VV-3577/20/91 z důvodu, že se nestal skutek, pro který bylo trestní stíhání vedeno. Soud prvního stupně dovedl, že v důsledku nezákonného rozhodnutí, kterým byl žalobci uložen trest propadnutí majetku, byla žalobci způsobena škoda v celkové výši 578.252,- Kč, která spočívá jednak v zabavení movitého majetku v celkové hodnotě 176.525,- Kč, a jednak v zabavení nemovitého majetku, tj. nemovitosti v B., na ulici C. č. 7, sestávající ze 6 místností s příslušenstvím, jejíž cena byla znalcem stanovena na 468.764,- Kč. Jak bylo totiž prokázáno, žalobce v roce 1947 postavil tuto nemovitost na pozemku parc. č. 764/1 k. ú. B. Protože movitost v hodnotě 14.001,- Kč byly žalobci vráceny, a protože žalobce nemovitost postavil bez zastřešení, které bylo znalcem oceněno na 53.036,- Kč, uznal soud žalovanou odpovědnou za škodu způsobenou žalobci nezákonným rozhodnutím ve smyslu zákona č. [58/1969](#) Sb. v celkové výši 578.252,- Kč (movité věci v hodnotě 162.524,- Kč a nemovité v hodnotě 415.728,- Kč).

K odvolání žalované Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 24. 8. 1998 č.j. 17 Co 486/96-106 rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku ve věci samé změnil tak, že žalobu ohledně částky 415.728,- Kč zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Ve výroku o platební povinnosti žalované co do částky 162.524,- Kč (hodnoty odňatých movitých věcí) zůstal rozsudek soudu prvního stupně odvoláním nedotčen. Vzhledem k tomu, že žalobce v průběhu odvolacího řízení zemřel, jednal odvolací soud s jeho právními nástupkyněmi a po doplnění dokazování zejména listinnými důkazy včetně obsahu spisu finančního odboru rady MěNV v B., týkajícího se realizace trestu propadnutí majetku L. O., dospěl k závěru, že soud prvního stupně nevyvodil ze skutkových zjištění správné právní závěry. V roce 1947, kdy původní žalobce měl postavit nemovitost na pozemku, který byl ve vlastnictví Města B., se vlastnické právo k nemovitostem nabývalo vkladem do veřejných knih - tzv. intabulací. První zmínka o předmětné nemovitosti je v pozemkových knihách až v roce 1958, kdy bylo vloženo právo vlastnické pro Čsl. stát - E. n.p. B., předtím L.O. jako vlastník a ani stavba sama nebyla v knihách zapsána. Výpovědi svědků o tom, že L. O. stavbu financoval, vlastnictví neprokazují. V řízení pak nebyl předložen žádný důkaz o vlastnickém právu L. O. k této nemovitosti, a to ani po datu 1. 1. 1952, kdy byl intabulační princip zrušen. Z obsahu trestního spisu a z realizačního spisu rady MNV v B., kde se nachází podrobný soupis jeho majetku, je nepochybně zřejmé, že L. O. v době, kdy byl odsouzen, žádný nemovitý majetek nevlastnil, a nemohl mu tedy ani výrokem trestního rozsudku v roce 1958 propadnout, takže mu tím nemohla ani vzniknout škoda, za níž by žalovaná ve smyslu zákona č. [58/1969](#) Sb. odpovídala.

Proti tomuto rozsudku podaly žalobkyně dovolání z důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. Poukazují na to, že podle § 431 obecného zákoníku občanského z roku 1811 ř. z. platil intabulační princip pouze pro nabytí vlastnictví k nemovitostem převodem, pro něž nebyla určena lhůta, v níž by mělo dojít k zápisu převodu vlastnického práva do veřejných knih. V dané věci se však nejedná o případ nabytí vlastnictví k nemovitosti smluvním převodem. Souhlasí sice s tím, že doklad o nákupu cihel není dokladem o vlastnictví, avšak pokud nebyl proplacen, je důkazem o škodě, která vznikla. Podle jejich názoru není rozhodné, zda právní předchůdce dovolateleka byl vlastníkem předmětné nemovitosti, neboť škoda mu vznikla i bez toho, zda se stal vlastníkem či nikoliv. V řízení bylo totiž prokázáno, že L. O. nemovitost postavil. Po určitou dobu ji užíval a následně byla na nemovitost uvalena národní správa. Protože vložil určité finanční prostředky do nemovitosti, kterou pak nemohl užívat, a vložené prostředky nedostal zpět, vznikla mu škoda. Protože rozsudkem trestního soudu propadlo veškeré jmění, není podstatný výčet uvedený v rozsudku. Navrhují zrušení rozsudku odvolacího soudu a vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení.

Podle ustanovení části dvanácté hlavy I bodu 17 zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, se dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1.1.2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31.12.2000).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení, zastoupeným advokátem ve smyslu § 241 odst. 1 o. s. ř., přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání, které je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., není opodstatněné.

Nesprávnost rozhodnutí odvolacího soudu je v dovolání vyvozována z toho, že odvolací soud nesprávně posoudil po stránce právní důvodnost uplatněného nároku na náhradu škody za výkon

později zrušeného trestu propadnutí jmění.

O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. se jedná v případě, že odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu nebo že právní předpis nesprávně vyložil.

Podle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. [58/1969](#) Sb., který nabyl účinnosti 1. 7. 1969, má vůči státu právo na náhradu škody způsobené rozhodnutím o trestu ten, na němž byl zcela nebo zčásti vykonán trest, jestliže v pozdějším řízení byl obžaloby zproštěn nebo bylo-li proti němu trestní stíhání zastaveno.

Podle ustanovení § 27 zákona č. [58/1969](#) Sb. se odpovědnost podle tohoto zákona vztahuje na náhradu škody způsobené rozhodnutími, která budou vydána po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, a na náhradu škody způsobené po tomto dni nesprávným úředním postupem. Podle ustanovení § 28 odst. 1 pak o nárocích na náhradu škody způsobené rozhodnutím o vazbě a trestu vydaným do dne účinnosti tohoto zákona se rozhodne podle dosavadních předpisů o odškodnění za vazbu a trest (§ 371 až 374 trestního řádu a § 46 odst. 2 zákona č. [82/1968](#) Sb. o soudní rehabilitaci).

Zákon č. [58/1969](#) Sb. nabyl účinnosti dnem 1. 7. 1969. Zákon č. [141/1961](#) Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), který před tímto datem upravoval problematiku odškodnění za vazbu a trest, nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1962. Protože však nezákonné odsuzující rozhodnutí v dané věci bylo vydáno a nabylo právní moci v r. 1958, tedy ještě před tím, než oba uvedené předpisy nabyly účinnosti, je nutno věc posuzovat podle zákona č. [64/1956](#) Sb. o trestním řízení soudním (trestního řádu), který upravuje odškodnění za vazbu a za trest v hlavě 21.

Podle ustanovení § 394 odst. 1 zákona č. [64/1956](#) Sb. kdo utrpěl majetkovou škodu tím, že na něm byl zcela nebo zčásti vykonán trest odnětí svobody, nápravné opatření, propadnutí jmění nebo věci, trest peněžitý nebo pokuta, může žádat, aby mu ji stát nahradil, byl-li v pozdějším řízení obžaloby zproštěn nebo bylo-li později trestní stíhání zastaveno.

Nárok na náhradu škody vůči státu podle ustanovení § 394 odst. 1 zákona č. [64/1956](#) Sb. je tedy dán tehdy, byl-li odsouzenému uložen trest propadnutí jmění, který byl vykonán, a byla-li mu tím způsobena majetková škoda. Výrok o propadnutí jmění podle § 47 trestního zákona č. [86/1950](#) Sb. se vztahuje vždy jen na jmění obviněného a nedotýká se jmění jiných osob. Je proto rozhodující zjištění, zda konkrétní majetek, který odsouzený vlastnil a za nějž je požadována náhrada, převzal stát na základě realizace uloženého trestu propadnutí majetku.

V dané věci bylo prokázáno, že L. O. byl odsouzen k trestu propadnutí majetku rozsudkem ze dne 6.2.1958, který nabyl právní moci dne 27. 2. 1958 a který byl v r. 1991 zrušen a trestní stíhání bylo pravomocně zastaveno. Jak vyplývá z výsledků řízení, stát v rámci výkonu uloženého trestu propadnutí jmění nepřevzal stavbu v ulici C. 7 a ani žádný jiný nemovitý majetek L. O., takže tvrzená majetková škoda, spočívající v hodnotě předmětné stavby, nemohla být jmenovanému výkonem tohoto trestu způsobena. Nárok na náhradu škody za tuto nemovitost není proto vůči státu důvodný.

V tomto směru je právní názor odvolacího soudu zcela správný a správný je i jeho závěr, že právní předchůdce dovolatele nebyl v době trestního odsouzení vlastníkem předmětné nemovitosti postavené na cizím pozemku.

Jak vyplývá z výsledků řízení, L. O. v roce 1947 financoval stavbu nemovitosti na pozemku parc. č. 764/1 k. ú. B., který byl ve vlastnictví Města B. V době od druhé světové války až do r. 1958 se žádný zápis, týkající se předmětné stavby či pozemku, v pozemkové knize nenachází.

Jestliže ke vzniku vlastnického práva k předmětné nemovitosti mělo dojít její výstavbou, tedy originárním způsobem v roce 1947, posuzuje se vznik vlastnictví ke stavbě podle tehdy platných předpisů. Ve smyslu ust. § 854 obč. zák. ve znění nyní účinném (stejně ust. § 498 obč. zák. ve znění účinném od 1.4.1964) se totiž ustanoveními tohoto zákona řídí i právní vztahy vzniklé před 1.4.1964, není-li v přechodných ustanoveních obč. zák. uvedeno jinak; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1.4.1964 se však posuzují podle dosavadních předpisů. Podle ustanovení § 562 zákona č. 141/1950 Sb. se ustanoveními tohoto zákona řídí, pokud není dále ustanoveno jinak, i právní poměry vzniklé před 1. lednem 1951; do tohoto dne se tyto právní poměry řídí právem dřívějším. Podle ustanovení § 564 tohoto zákona právní poměry týkající se práva stavby, založené před 1. lednem 1951, zůstávají nedotčeny a jen na ně lze napříště užít ustanovení zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Se zřetelem na přechodná a závěrečná ustanovení občanského zákoníku č. [40/1964](#) Sb. a občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., se tedy i otázka nabytí vlastnictví ke stavbě, o níž v tomto řízení jde, posuzuje podle předpisů platných a účinných v době, kdy měla vzniknout, tj. podle Obecného zákoníku občanského z r. 1811.

Obecný zákoník občanský, vyhlášený císařským patentem z 1. 6. 1811 č. 946 Sb. z.s. (dále jen o.z.o.) pojednával o právu vlastnickém v hlavě druhé - § 353 a násl. V §§ 417-419 upravuje poměr budovy k pozemku, na němž je budova postavena, vycházející ze zásady „superficies solo cedit“, tj. že věci, "které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako domy a jiné budovy", jsou součástmi nemovitosti. Byla-li budova zřízena s úmyslem, aby tam trvale zůstala, stává se součástí pozemku; byla-li zřízena k určitému pomíjivému účelu, součástí pozemku se nestává.

Obecně platná zásada "superficies solo cedit" zakotvená v o.z.o. znamenala, že stavba nebyla samostatnou věcí, nýbrž součástí pozemku a vlastníkem stavby byl tedy vlastník pozemku, neplatila však bezvýjimečně. Pokud stavebník stavěl na cizím pozemku, musel mít k tomuto pozemku věcné právo, a to tzv. právo stavby. Právo stavby nebylo předmětem úpravy v o.z.o., nýbrž samostatné úpravy ve zvláštním předpise, jímž byl zákon č. 86 /1912 ř.z., který byl nahrazen zákonem č. 88/ 1947 Sb., o právu stavby.

Podle § 1 odst. 1 zákona č. 86/1912 ř.z., který nabyl účinnosti 15. 6. 1912, pozemek může být zatížen věcným, zcizitelným a děditelným právem, míti stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy (právo stavby). Podle § 1 zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který nabyl účinnosti dne 10. 7. 1947, pozemek může býti zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), míti stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). Nezáleží na tom, zdali jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

Podle obou uvedených právních předpisů právo stavby vzniklo, jakmile bylo knihovně zapsáno do veřejných /pozemkových/ knih jako břemeno, resp. závada zatíženého pozemku. Dobová právnícká

literatura dovozovala, že "stavební právo vzniká smlouvou o zřízení práva stavebního, doprovobenou knihovním zápisem ... a že se stavební právo zapisuje jako závada na listu C. ve vkladbě, ve které je zapsán zatížený pozemek, a že teprve tímto zápisem stavební právo vznikne" (Krčmář, J.: Právo občanské, II. Práva věcná, III. doplněné vydání, Praha 1946, s. 280).

Právo stavby bylo právem věcným, a to zcizitelným a děditelným. Zřízeno mohlo být pouze jako právo dočasné a považovalo se za věc nemovitou. Stavba nebyla věcí samostatnou, podle zákona č. 86/1912 ř.z. byla příslušenstvím práva stavby a podle zákona č. 88/1947 Sb. byla součástí práva stavby. Po zániku práva stavby připadla stavba vlastníku pozemku.

Lze sice přisvědčit námitce dovolatelek, že ust. § 431 o.z.o. o nutnosti intabulace se na posuzovaný případ nevztahuje, neboť nešlo o smluvní převod vlastnického práva k nemovitosti, nicméně bez zápisu smlouvy o právu stavby mezi právním předchůdcem žalobkyň a vlastníkem předmětného pozemku do veřejných knih nelze za účinnosti o.z.o. dovést vlastnictví stavebníka ke stavbě zřízené na cizím pozemku.

Samotná okolnost, že stavba byla právním předchůdcem dovolatelek financována, pak nezakládá právo proti státu na náhradu škody způsobené nezákonným rozhodnutím. Stát totiž nenese odpovědnost za investice vložené do stavby na cizím pozemku a neposkytuje za ně náhradu podle zákona č. [58/1969](#) Sb. ani podle dříve platných trestněprávních předpisů.

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

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)