

Stručné shrnutí problematiky stavby na cizím pozemku ve světle nového občanského zákoníku (pro účely Asociace lanové dopravy)

V oboru provozování lanový drah a lyžařských vleků je relativně častým jevem existence stavby těchto zařízení na cizím pozemku.

Do 31. 12. 2013, po dobu platnosti a účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, byl tento stav řešen různě: věcným břemenem umístění stavby, nájemní smlouvou, smlouvou o výstavbě, písemným souhlasem se stavbou apod. Právo stavby, historicky známý institut, který by celou problematiku řešil jednotně a komplexně, nebyl uzákoněn.

Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“), který mimo jiné opětovně zavedl superficiální zásadu (z latinského Superficies solo cedit, česky povrch ustupuje půdě, ve významu stavba je součástí pozemku), která promítnuta do § 506 NOZ sjednotila vlastnictví pozemků a staveb na nich umístěných. Ve smyslu NOZ stavba, až na výjimky, není samostatnou věcí, není tedy samostatným předmětem právních vztahů.

Právní institut, který by se vyrovnal s výše uvedenou superficiální zásadou, resp. řešil by praktickou potřebu a reálný stav, kdy na pozemku jednoho vlastníka je / má být umístěna stavba ve vlastnictví jiné osoby, byl uzákoněn v Části třetí, Hlavě II., Díle 5., Oddíle 1., §§ 1240 – 1256 NOZ, jedná se o **právo stavby**.

Pro přehlednost uvádíme základní rysy práva stavby, včetně stručného vysvětlení v bodech:

- Jedná se o **absolutní majetkové, věcné právo** – působí vůči všem a jeho existence je chráněna proti zásahům všech dalších osob, včetně vlastníka pozemku (§ 1240 NOZ)
- právo stavby lze zřídit jen **dočasně**, nejdéle na dobu 99 let (v případě vydržení 40 let) – dobu lze následně dohodou stran a dotčených třetích osob, rozhodnutím orgánu veřejné moci zkrátit nebo prodloužit (§ 1244, § 1245 NOZ)
- právo stavby je věc nemovitá – samotné **právo stavby je věcí nemovitou**, tedy je stanoveno na roveň pozemku. Stavba postavená a existující na základě práva stavby je jeho součástí! (§ 1242 NOZ)
- pro existenci práva stavby není podstatné, zda stavba již existuje nebo má být teprve vystavěna (§ 1240 NOZ)
- se zánikem stavby nedochází k zániku práva stavby – právo stavby existuje i nadále, po zániku stavby, významné z hlediska obnovy či výměny technologií (§ 1240 NOZ)
- právo stavby zatěžuje pozemek nebo pozemky na kterých je / má být stavba umístěna (§ 1240 NOZ)
- právo stavby lze nabýt smlouvou, vydržením, rozhodnutím orgánu veřejné moci, zejména soudu – pravděpodobně nejčastěji půjde o smlouvu mezi vlastníkem pozemku a jinou osobou, stavebníkem (§ 1243 odst. 1 NOZ)

- pokud je právo stavby zřízeno smluvně vzniká až zápisem do katastru nemovitostí (§ 1243 odst. 2 NOZ)
- právo stavby může být zřízeno za úplatu (i v pravidelných opakujících se platbách) nebo bezúplatně – tato problematika má zásadní dopad do daňové oblasti, úplatné zřízení práva stavby je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí (tedy v momentě zřízení práva stavby nezávisle na existenci stavby samotné), bezúplatné pravděpodobně předmětem daně z příjmů (§ 1247 NOZ)
- smlouva může stanovit limity a povinnosti stavebníkovi – např. že musí stavbu provést do určité doby, omezit dispozici s právem stavby nebo se stavbou samotnou, rozsah zatížení pozemku (§§ 1250 - 1251, § 1252 odst. 2 NOZ)
- právo stavby lze převést na jiného nebo zatížit – lze bez souhlasu majitele pozemku, pokud není ve smlouvě uvedeno něco jiného, právo stavby například převést na jinou osobu nebo zastavit (§ 1252, § 1249 NOZ)
- právo stavby se dědí – právo stavby přechází u fyzických osob na dědice v rámci dědického řízení nebo u právnických osob na nástupce (§ 1253 NOZ)
- zákonné předkupní právo – zřízeno je vzájemní zákonné předkupní právo, vlastníka pozemku k právu stavby, stavebníka k pozemku, toto předkupní právo může být smlouvou upraveno odchýlně, např. tak že nebude vůbec zřízeno (§ 1254 NOZ)
- vypořádání po zániku práva stavby – uplyne-li doba platnosti práva stavby, stane se vlastníkem stavby zřízené na základě práva stavby vlastník, resp. stavba se stane součástí pozemku, stavebník má nárok na náhradu od vlastníka pozemku ve výši jedné poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Náhrada, povinnost uhradit nebo její výše, může být smlouvou upravena jinak (§ 1255 NOZ)

Pokud se týká staveb již existujících před účinností NOZ, tedy před 1. 1. 2014 platí, pro ně přechodná ustanovení Části páté, Hlavy II., Dílu 1., Oddílu 5., §§ 3054 – 3068 NOZ.

Stavby zřízené před tímto datem na cizím pozemku nejsou jejich součástí a i nadále jsou ve vlastnictví jiné osoby. Je zřízeno vzájemné zákonné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku.

Vzájemné právní vztahy lze ošetřit smlouvou o právu stavby tak, aby se uvedly do souladu s NOZ. Takovýto postup by se dal označit za vhodný (vhodnost je potřeba posoudit u každého konkrétního případu!!!), s ohledem na ustanovení § 3057, § 3058 odst. 2 NOZ, která stanoví potencionální možnosti zatížení a pozbytí vlastnického práva stavby při zatěžování a nabývání pozemku, na kterém je stavba umístěna, ve prospěch třetích osob v dobré víře. Uvedené je však spojeno se vznikem daňové povinnosti.

Vybraná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

Část třetí, Hlava II., Díl 5., Oddíl 1.:

Právo stavby

Pododdíl 1

Obecná ustanovení

§ 1240

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 1241

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

§ 1242

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Pododdíl 2

Vznik a zánik práva stavby

§ 1243

(1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

§ 1244

(1) Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.

(2) Nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

§ 1245

Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

§ 1246

Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní.

§ 1247

Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujičích se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujednala-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz.

§ 1248

Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.

§ 1249

Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.

Pododdíl 3

Právní poměry z práva stavby

§ 1250

Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.

§ 1251

(1) Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby.

(2) Není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit.

(3) Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.

§ 1252

(1) Právo stavby lze převést i zatížit.

(2) Vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení práva stavby, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení práva stavby jen se souhlasem vlastníka pozemku.

§ 1253

Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce.

§ 1254

Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujedná-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.

§ 1255

Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.

§ 1256

Zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu.

Část pátá, Hlava II., Díl 1., Oddíl 5.:

Věcná práva

Pozemky a stavby

§ 3054

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba.

§ 3055

(1) Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

(2) Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

§ 3056

(1) Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

(2) Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

§ 3057

Zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku. Vlastník stavby je vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.

§ 3058

(1) Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.

§ 3059

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.

§ 3060

Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.

§ 3061

Ustanovení tohoto oddílu se nepoužijí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona, nebo o nemovitou věc podle § 498 odst. 1 věty druhé.

Vybrané otázky k problematice stavby na cizím pozemku:

- Jaká je definice liniové stavby?

Legální, tedy zákonná definice liniové stavby neexistuje, i přes opakované pokusy není ani součástí platné úpravy zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. V českém právním řádu, resp. v platných zákonech existují explicitní zmínky, na rozdíl od minulosti, pouze v několika málo předpisech. Obecně a v souladu s judikaturou se dají liniové stavby definovat jako stavby pozemních komunikací, drah, vedení pro přenos a distribuci elektřiny, stavby pro rozvod tepelné energie, plynovodů, produktovodů, ropovodů, vedení elektronických komunikací, vodovodů, kanalizací, letištních drah a vybraných zařízení pro regulaci vodních toků.

- Přesná definice institutu „Právo stavby“?

Jedná se o věcné právo stavebníka, osoby rozdílné od vlastníka pozemku, mít na povrchu nebo pod povrchem tohoto pozemku stavbu/-y nebo jiné/-á zařízení bez ohledu na skutečnost, zda uvedené je/jsou již zřízeno/-a (existuje/-í) nebo dosud nezřízeno/-a (neexistuje/-í).

- Jaká je cena tohoto práva a jak se zapisuje do katastru?

Cena – úplata za zřízení práva stavby záleží na dohodě stran. Právo stavby může být zřízeno i bezúplatně. S odkazem na standardní stanovisko Generálního finančního ředitelství by se mělo jednat o cenu v místě a čase obvyklou.

Do katastru nemovitostí se zapisuje vkladem na základě návrhu, bez ohledu na existenci samotné stavby, a to jako omezení vlastnického práva (oddíl C) listu vlastnictví vedeného pro vlastníka pozemku v daném katastrálním území a jako jiné právo v (oddíl B1) listu vlastnictví vedeného pro stavebníka – oprávněného z práva stavby. Až provedením vkladu vznikne smluvně založené právo stavby.

- Jak se dá stavbou ručit, když bude stát na cizím pozemku v rámci práva stavby a stavba tedy nebude zapsána do katastru?

Zatížit, resp. zřídit zástavní právo, lze i samotné právo stavby aniž by stavba existovala, samozřejmě bude-li stavba existovat, je nedílnou součástí tohoto práva, chcete-li jeho reálným průmětem, bude jeho hodnota vyšší. Samotné právo stavby je předmětem zápisu do katastru nemovitostí, viz. výše.

- Zaznívá názor, že ručit se dá právem stavby, v jehož hodnotě bude cena stavby.

viz. předchozí odpověď

- Jak postupovat když liniová stavba stojí na 4 pozemcích ?

Právo stavby bude muset být zřízeno na všech těchto pozemcích.