

Převoditelnost práva stavby

JUDr. ZDENĚK KNAIZL

Katedra občanského práva, Fakulta právnická,
Západočeská univerzita v Plzni

DOI: <https://doi.org/10.24132/ZCU.NADEJE.2022.206-214>

Klíčová slova:

právo stavby; stavebník; vlastník; nemovitá věc; pozemek; převod; občanský zákoník

Úvod

Ústředním bodem pozornosti následujícího článku je právo stavby, které bylo opětovně zavedeno do našeho právního řádu s účinností zákona č. 89/2012 občanský zákoník, (dále též „občanský zákoník“ nebo „Obč. Z.“). Důvodem pro opětovné zavedení práva stavby byl bezesporu návrat k zásadě *superficio solo cedit*, nebo-li povrch ustupuje půdě. Podle citovaného pravidla vyjádřeného v ust. § 506 Obč. Z. je s účinností od 1. ledna 2014 součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem. S výjimkou několika málo případů se všechny stavby staly součástí pozemku, na němž byly zřízeny. Právo stavby tak v podstatě jako jediný institut umožňuje stavebníkovi realizovat stavbu na cizím pozemku, aniž by se tato stavba stala jeho součástí. Z tohoto pohledu se tedy jedná o velmi zajímavý nástroj, který má potenciál být využíván v majetkových vztazích, kde se vlastník pozemku nechce z nějakého důvodu zbavit svého vlastnického práva, ale souhlasí s jeho dočasným zatížením. Současně může tento institut najít uplatnění v případech, kdy stavebník nechce nebo nemůže investovat finanční prostředky do koupi pozemku.

Institut práva stavby byl v českých zemích zaveden zákonem č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu s účinností ke dni 15. 6. 1912. Již podle tohoto zákona bylo právo stavby považováno za věc nemovitou. Stavba samotná měla charakter příslušenství práva stavby.¹ Tento právní předpis byl následně nahrazen zákonem

¹ Viz ust. § 6 zákona č. 86/1912 ř.z.

č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který sloužil jako hlavní zdroj současné právní úpravy institutu práva stavby obsažené v občanském zákoníku. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, též zvaný jako střední kodex, sice zrušoval zásadu *superficio solo cedit*, ale institut práva stavby zachoval v jeho původní koncepci. Teprve až zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, došlo k vypuštění tohoto institutu, neboť s ohledem na předcházející zrušení zásady *superficio solo cedit* nebylo právo stavby ve své původní podobě nezbytné. Situaci, kdy chtěl stavebník realizovat stavební dílo na cizím pozemku bylo možné komfortně řešit v režimu závazkových vztahů.

Občanský zákoník, který s účinností od 1. ledna 2014 opětovně zavádí tento „staronový“ institut, jej označuje jako věc nemovitou. Současně explicitně v ust. § 1252 umožňuje jeho zatížení a převod. Otázky převodu a možného zákazu převoditelnosti však vyvolávají dodnes řadu otázek.

Předmětem tohoto příspěvku tak bude zejména analýza platné právní úpravy práva stavby zaměřená na dispozice s tímto institutem. Pozornost bude věnována zejména převoditelnosti práva stavby a možnosti ujednání zákazu zcizení. Cílem tohoto příspěvku bude upozornit na výkladové nejasnosti a předložit možná řešení *de lege ferenda*.

Pojem a obsah práva stavby

Institut práva stavby je upraven v ust. § 1240 a násl. občanského zákoníku a je koncipován jako věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku ve vlastnictví třetí osoby. Výslovně se uvádí, že právo stavby může zahrnovat jak stavbu dosud nezřízenou, tak stavbu již existující. Zatímco v prvním případě se předpokládá výstavba nové stavby na dosud nezastavěném pozemku, v případě druhém může právo stavby zahrnout stavbu, která již existuje jako součást pozemku. V každém případě však musí být do práva stavby zahrnuta stavba jako celek, a nikoliv jen její část (např. jedno podlaží).² Možnost zahrnout do práva stavby již existující stavbu se může ukázat jako praktická zejména v případech, kdy stavebník má vůli provést rekonstrukci budovy, kterou její vlastník provádět nechce a nemá pro budovu ani žádné jiné využití.

² Srov. ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 37–43.

Právním důsledkem zřízení práva stavby je prolomení zásady *superficio solo cedit*, neboť zřizovaná stavba se nestane postupem podle ust. § 506 občanského zákoníku součástí pozemku. Tato stavba však nebude existovat ani jako samostatná věc v právním smyslu, ale stane se součástí práva stavby, které je podle ust. § 1242 občanského zákoníku považováno jako samostatná věc nemovitá. Fyzicky tedy stavba bude existovat ve vnějším světě jako samostatná věc (nikoliv jako věc v právním smyslu), ale právně bude součástí práva stavby. Vzhledem k tomu, že zákonodárce vymezil stavbu jako součást práva stavby, nelze ji od tohoto práva oddělit, aniž by došlo k jeho zániku. Dokud bude existovat právo stavby, bude stavba vždy jeho součástí. Obsahem práva stavby je tedy právo stavebníka realizovat na pozemku ve vlastnictví třetí osoby stavbu, čemuž odpovídá povinnost vlastníka pozemku zřízení stavby, jakož i existenci práva stavby strpět.

Pojmovým znakem práva stavby je jeho dočasnost. Z důvodové zprávy k občanskému zákoníku vyplývá, že zákonodárce zvažoval, zda je vhodné omezit právo stavby maximální možnou dobou jeho trvání. Inspiraci hledal v zahraničních právních úpravách. Pro srovnání lze uvést, že rakouský občanský zákoník omezuje maximální možnou dobu trvání práva stavby na 100 let. Jinou cestou se naopak ubírá občanský zákoník ve Spolkové republice Německo a občanský zákoník v Nizozemí, kde není doba existence práva stavby omezena.³ Zákonodárce nakonec zvolil cestu omezení maximální možné doby trvání, a to na dobu 99 let.⁴ Pokud uvážíme, že právo stavby jakožto nemovitá věc může být objektem celé řady dispozic, může právě toto omezení představovat určitou míru nejistoty pro druhou smluvní stranu, která má vůli právo stavby nabýt, anebo jej přijmout jako jednu z forem zajištění. Na druhé straně je údaj o délce trvání tohoto práva obligatorně zapisován do veřejného seznamu a jedná se tedy o snadno zjištělný údaj, což stranám umožňuje efektivně zvážit ekonomickou i právní povahu celé transakce.

Právo stavby může být postupem podle ust. § 1245 občanského zákoníku prodlouženo. Dosud nevyřešenou otázkou však zůstává, zda může po prodloužení celková doba přesáhnout maximální možnou hranici 99 let. Tuto otázku položil K. Eliáš v roce 2012 a uvedl, že sice na jedné straně předpokládá výklad tendující k omezení maximální možné délky na 99 let i po případném prodloužení, na straně druhé však dává najevo svůj názor, podle kterého by se v případě

³ Srov. důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴ Viz ust. § 1244 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

prodloužení mohla ona maximální přípustná hranice překonat.⁵ Jednoznačnou odpověď na tuto otázku nepřináší ani autoři komentářové literatury.⁶

Podle ust. § 1244 odst. 1 občanského zákoníku platí, že právo stavby lze zřídit jen jako dočasné a nesmí být zřízeno na více než 99 let. Podle ust. § 1245 občanského zákoníku dále platí, že právo stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Pokud položíme otázku možného prodloužení práva stavby, které vzniklo na základě smlouvy, potom by ujednání stran o prodloužení představovalo změnu původní smlouvy. Jednalo by se podle ust. § 1902 občanského zákoníku o tzv. kumulativní novaci, pro kterou je charakteristické, že původní závazek nezaniká, ale je částečně doplněn či změněn. V rámci kumulativní novace se na smlouvu o zřízení práva stavby bude i po dílčích změnách optikou ust. § 1244 odst. 1 občanského zákoníku stále hledět jako na tutéž smlouvu, která založila původní právo stavby. Za takové situace lze dle mého názoru dojít k závěru, že není možné platně prodloužit trvání práva stavby na více než 99 let. K opačnému závěru bychom mohli dojít výhradně za situace, pokud by bylo ust. § 1245 občanského zákoníku posouzeno jako *lex specialis* vůči ust. § 1244 odst. 1 občanského zákoníku. Odborná veřejnost se však v zásadě shoduje na tom, že nic nebrání tomu, aby smluvní strany uzavřely novou smlouvu o zřízení práva stavby. Tímto postupem by nastaly účinky tzv. privativní novace.

Pokud bychom došli závěru, že nelze platně prodloužit právo stavby na více než 99 let, nabízí se otázka, zda je stavebník a vlastník pozemku oprávněn uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení práva stavby, na základě které by se strany zavázaly po uplynutí maximální přípustné doby práva stavby uzavřít novou smlouvu o shodném obsahu. V tomto případě se zcela určitě nebude jednat o kumulativní novaci, neboť původní závazek zanikne. Bude se jednat o novou smlouvu, což ostatně odborná literatura připouští. Je však otázka, zda by takové právní jednání nemohlo být posouzeno jako jednání *in fraudem legis*. Pravděpodobně by svoji roli při posuzování případné dovolenosti takového jednání hrály okolnosti, za kterých by byl budoucí závazek konstituován a rovněž také časový okamžik, kdy by k uzavření smlouvy o budoucí smlouvě došlo. Pokud by strany uzavřely smlouvu o budoucí smlouvě těsně před uplynutím sjednané doby práva stavby, potom by zřejmá platnost takového právního jednání nic nebránilo.

⁵ Viz ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, č. 10, s. 273–278.

⁶ Srov. HANDRLICA, Jakub. § 1245 [Prodloužení trvání práva stavby]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1104.

Převod práva stavby

Jak bylo řečeno již v úvodu tohoto příspěvku, právo stavby je věcí nemovitou a obdobně jako s věcí nemovitou lze nakládat též s právem stavby. Právo stavby lze převést na třetí osobu, zatížit jej anebo jej postupem podle ust. § 1248 Obč. Z. převést i na vlastníka pozemku. Tam, kde to povaha práva stavby připouští, lze dokonce právo stavby rozdělit a vymezit v něm jednotky. Právo stavby je také předmětem dědictví a přechází na právní nástupce stavebníka. Lze uvažovat též o vložení práva stavby do obchodní korporace ve formě nepeněžitěho vkladu.

Převod práva stavby je výslovně připouštěn v ust. § 1252 odst. 1 občanského zákoníku. K převodu práva stavby může dojít dvěma způsoby. Prvním způsobem je převod práva stavby na třetí osoby ze strany stavebníka, a to s právé s odkazem na citované ustanovení ve větě předchozí. Převést právo stavby lze na základě darovací smlouvy, směnné smlouvy či smlouvy kupní. Právo stavby bude nabyvatel nabývat na základě zápisu do veřejného seznamu, stejně tak jako v případě jiných věcných práv. K naplnění zásady *superficio solo cedit* bylo v ust. § 1254 občanského zákoníku zakotveno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo stavebníka k pozemku. Strany však mohou dle svojí libosti toto zákonné předkupní právo omezit či jej zcela vyloučit. Skutečnosti týkající se omezení či vyloučení zákonného předkupního práva musí být zapsány do veřejného seznamu.⁷

Druhým způsobem možného převodu práva stavby je převod ze strany vlastníka pozemku postupem podle ust. § 1248 Obč. Z. Citované ustanovení upravuje institut tzv. zřeknutí se práva stavby. Zřeknout se práva stavby je oprávněn stavebník a v případě, že tak učiní, dává se vlastníkovi pozemku možnost převést právo stavby na sebe, anebo na třetí osobu. V tomto případě tedy nedojde k zániku práva stavby naplněním zásady *superficio solo cedit*, ale právo stavby bude existovat nadále jako samostatná věc a vlastník pozemku je oprávněn s právem stavby nadále samostatně disponovat. Na první pohled by se mohlo zdát, že zřeknutí se představuje jednostranné právní jednání stavebníka. Odborná literatura se však nakonec shodla na tom, že se bude jednat vždy o právní jednání dvoustranné.⁸ Institutu zřeknutí se je věnováno pouze ust.

⁷ Viz ust. § 1254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸ Viz ČÁP, Z., DVORÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III (§ 976–1474)*. In: *Wolters Kluwer. ASPI* [online]. [cit. 2022-11-17]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

§ 1248 Obč. Z., které tento institut popisuje velmi obecně po vzoru již zrušeného § 9 zákona č. 88/1947 Sb. Může tedy mimo jiné vyvstat otázka, zda se v případě zřeknutí jedná o úplatné či bezúplatné právní jednání. Z pouhého jazykového výkladu pojmu zřeknutí, se tento institut může jevit jako výhradně bezúplatné právní jednání. Na druhé straně by však tento zhusta restriktivní výklad vedl k přílišnému omezení smluvní volnosti, což zcela jistě není žádoucí. Lze tak dojít k pravděpodobnému závěru, že úplatnost či bezúplatnost zřeknutí se práva stavby bude ponechána na vůli stran. Tento závěr navíc posiluje též výklad institutu zřeknutí se dědického práva podle ust. § 1484 Obč. Z., u kterého důvodová zpráva výslovně uvádí, že zřeknutí se dědického práva je možné za odbyté či jinou úplatu.

Zákaz převodu práva stavby

Předmětem silné polemiky se stala otázka možnosti zákazu převodu práva stavby. Nejasnosti vyvolává zejména ust. § 1252 Obč. Z., které ve svém prvním odstavci deklaruje převoditelnost a možnost zatížení práva stavby a v odstavci druhém výslovně dovoluje stranám ujednání, kterým si vlastník pozemku vyhradí udělování předchozího souhlasu se zatížením práva stavby. Výslovně se počítá s tím, že taková výhrada bude zapsána ve veřejném seznamu a bude tak mít účinky *erga omnes*. Ve vztahu k možnému omezení převodu práva stavby však občanský zákoník mlčí. V této souvislosti se tedy nabízí otázka, zda lze na právo stavby aplikovat obecné pravidlo o možnosti ujednání zákazu zatížení nebo zcizení uvedené v ust. § 1761 Obč. Z.. Podle této právní normy lze mimo jiné sjednat zákaz zcizení na určitou a přiměřenou dobu v zájmu strany, který je hoden právní ochrany.

Proti možnosti sjednání zákazu převoditelnosti postupem podle ust. § 1761 Obč. Z. se vymezil autor P. Zima, který poměrně srozumitelně formuluje důvody, jež jej k tomuto závěru vedou. P. Zima poukazuje zejména na ust. § 1252 odst. 1 Obč. Z., které akcentuje převoditelnost práva stavby, přičemž u jiných věcí v právním smyslu není nikde v zákoně převoditelnost výslovně proklamována. Jmenovaný autor dále upozorňuje na vlastní režim zatěžování práva stavby zakotvený v ust. § 1252 odst. 2 Obč. Z. a celkem logicky argumentuje, že pokud by měl rozumný zákonodárce vůli umožnit ujednání též zákazu zcizení, potom by mu nic nebránilo doplnit právě ono ustanovení též o tuto možnost. Předmětné ustanovení však možnost sjednání zákazu zcizení neobsahuje. Aplikovat na právní poměry z titulu práva stavby obecné ust. § 1761 odst. 1 Obč. Z. potom považuje

za obcházení zákona. P. Zima na druhé straně připouští za určitých okolností sjednání omezení převoditelnosti, ovšem pouze pro určité případy a jen jako závazkové právo, nikoliv jako právo věčné.⁹

Jak bylo již výše zmíněno podle obecného ust. § 1761 Obč. Z. lze sjednat zákaz zcizení na určitou a přiměřenou dobu v zájmu strany, který je hoden právní ochrany. Citované ustanovení tedy nepřipouští bez dalšího sjednání zákazu převoditelnosti věcí, ale konstituuje podmínky, které musí být pro platnost takového ujednání splněny. Jednou z těchto podmínek je doba platnosti takového zákazu, která musí být sjednána na dobu určitou a přiměřenou. Druhou podmínkou je, že takový zákaz musí být odůvodněn oprávněným zájmem strany, v jejíž prospěch je sjednáván.¹⁰ Tyto podmínky pak platí jak pro zákaz zcizení, tak pro zákaz zatížení. Přitom je zcela nepopíratelné, že ust. § 1252 odst. 2 Obč. Z. je *lex specialis* vůči ust. § 1761 Obč. Z. Pokud však provedeme analýzu ust. § 1252 odst. 2 Obč. Z., dojdeme k závěru, že ve prospěch vlastníka pozemku lze sjednat zákaz zatěžování práva stavby bez dalšího. Tímto výslovným dovolením odpadá posuzování platnosti zákazu zatěžování dle obecné právní normy obsažené v ust. § 1761 Obč. Z., spočívající v posuzování přiměřenosti doby, na kterou má být takový zákaz sjednán a oprávněného zájmu stavebníka. Zákon zde jednoznačně stanovil, že takový zákaz lze v případě práva stavby sjednat bez dalšího. V tomto ohledu lze tedy seznat zásadní rozdíl mezi oběma ustanoveními. Proti argumentaci předložené ze strany P. Zimy lze tedy namítnout, že zvláštní úprava zatěžování práva stavby zakotvená v ust. § 1252 odst. 2 Obč. Z. stanovuje odlišné a benevolentnější podmínky v případě zřízení zákazu dalšího zatěžování. V tomto směru tedy nebudou uplatněny obecná pravidla zakotvená v ust. § 1761 Obč. Z. a vlastník pozemku nebude muset v případě sporu prokazovat oprávněný zájem a přiměřenost doby, na kterou byl zákaz zatěžování sjednán. Zákonnodárce nemusel mít takovou vůli v případě sjednávání zákazu zcizení a z tohoto důvodu by se mohly uplatnit přísnější pravidla v obecné normě, tj. v ust. § 1761 Obč. Z. Pro posouzení platnosti sjednání takového zákazu bude evidentně nutné hodnotit, zda je dán oprávněný zájem a zda je zákaz sjednán na přiměřenou dobu. Pro posouzení těchto skutečností by byly rozhodující specifické okolnosti každého případu. Dalším argumentem jdoucím ve prospěch možnosti ujednání zákazu převodu práva stavby je úmysl zákonodárce vyjádřený v důvodové

⁹ Srov. ZIMA, Petr. 2 [Ujednání o úplném zákazu převodu práva stavby]. In: ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 43, marg. č. 40.

¹⁰ Typicky se bude jednat o zástavního věřitele.

zprávě k občanskému zákoníku, ze které taková možnost výslovně vyplývá. V neposlední řadě lze také argumentovat smluvní volností, která představuje jednu ze základních zásad soukromého práva. *Obiter dictum* lze doplnit, že zakázat stranám aplikovat ujednání o zákazu zcizování práva stavby nedává ani hospodářský smysl, když u všech ostatních nemovitých věcí je takový postup možný a zejména ze strany zástavních věřitelů též hojně využíváný.

Zajímavé je však zamyšlení nad otázkou, z jakého důvodu zdůraznil zákonodárce převoditelnost u práva stavby, když tak v případě ostatní věci v právním smyslu neučinil. Jedním z vysvětlení je přijetí názoru P. Zimy, který si právě tento akcentovaný znak vysvětluje jako nepopíratelnou vlastnost institutu práva stavby. Jako další možné vysvětlení se však nabízí pouhé zdůraznění této vlastnosti motivováno snahou předejít možným spekulacím o převoditelnosti, a to s ohledem na specifickou povahu práva stavby, kdy zákon sice na jedné straně označuje právo stavby jako věc nemovitou, ale na druhé straně je skutečná povaha této věci nehmotná. Nehmotná povaha práva stavby činí do jisté míry tuto nemovitou věc odlišnou od ostatních věcí nemovitých, u kterých by zřejmě nikoho nenapadlo o možné převoditelnosti ani pochybovat.

Jakkoliv lze nalézt argumenty jdoucí ve prospěch možnosti sjednání zákazu převoditelnosti podle obecného pravidla obsaženého v ust. § 1761 občanského zákoníku, bylo by zcela jistě na místě zmíněnou výkladovou nejasnost odstranit. Jako možné řešení se nabízí doplnění odst. 2 ust. § 1252 občanského zákoníku též o zákaz zcizení, případně lze doplnit odst. 3, který by pro případ sjednání zákazu zcizení vymezil konkrétní podmínky. Pokud by naopak vůle zákonodárce měla směřovat k eliminaci možnosti sjednání zákazu zcizení práva stavby, potom lze doporučit doplnění výslovného zákazu tohoto ujednání.

Závěr

Závěrem lze konstatovat, že opětovné zavedení institutu práva stavby správně reflektuje přijetí zásady *superficio solo cedit*. Tento institut lze považovat za vhodný způsob prolomení citované zásady, neboť vzhledem ke stupni hospodářského a ekonomického vývoje příznačného neustálým navyšováním cen pozemků lze stále více očekávat situace, kdy stavebník nebude současně vlastníkem pozemku. Po provedení analýzy právní úpravy tohoto institutu s důrazem na jeho převoditelnost bylo zjištěno několik nedostatků či výkladových nejasností, které mohou v praxi vyvolávat zbytečné aplikační nejasnosti.

Kriticky lze například hodnotit užitý pojem zřeknutí se práva stavby, neboť významově toto slovo neodpovídá sledovanému účelu. Za prvé vyvolává mylný dojem jednostranného právního jednání. Za další může navozovat též představu o obligatorně bezúplatném charakteru. Namísto zřeknutí se práva stavby bylo možné uvažovat o modernějším jazykovém vyjádření, které by více vystihovalo zamýšlený účel dané právní normy.

Dále lze poukázat na nejasnost týkající se možnosti prodloužení doby trvání stavby na více než 99 let. Zde je však současně na místě připomenout, že smluvní strany mohou k dosažení cíle prodloužit právo stavby přes zákonem stanovenou hranici využít institutu privativní novace, což je aktuálně v odborných kruzích jednomyslně akceptováno jako přípustné a dovolené řešení. Nejasností, která má potenciál působit větší aplikační potíže, však zůstává otázka možnosti sjednání zákazu zcizení práva stavby. Ust. § 1252, které proklamuje převoditelnost a výslovně dovoluje sjednání zákazu zatížení, působí silně matoucím způsobem. Uvedené výkladové nejasnosti budou muset být odstraněny buď soudní judikaturou, anebo novelizací občanského zákoníku.

Abstract

The transferability of the construction right

The contribution subject of the construction right was re-introduced into our legal system with effect of the Act No. 89/2012 Civil Code. The right of construction, as the only institute, allows the builder to implement a construction on someone else's land without this construction becoming part of it, thereby breaking the principle of *superficio solo cedit*. This post focuses on the transferability of building rights and the possibility of limiting the transferability. In particular, the issue of negotiating a ban on transferability is currently considered a controversial issue, and this contribution aims to map the current legal regulation and, based on the analysis, present arguments aimed at resolving this issue.