

PRÁVO STAVBY a katastr nemovitostí

● **Podél jedné hranice mého pozemku vede komunikace, která je v „cizím“ soukromém vlastnictví a ve které se nacházejí inženýrské sítě, které jsou v majetku obce a správců těchto sítí. Chtěl bych ze svého pozemku na tuto „cizí“ komunikaci napojit svou vlastní příjezdovou komunikaci a rovněž se napojit na inženýrské sítě vedoucí pod touto komunikací.**

Ve vámi popsané situaci bychom jako řešení doporučili zřídit na pozemku v cizím vlastnictví tzv. právo stavby ve Váš prospěch, tedy věcné právo k věci cizí, které by v rámci napojení příjezdové komunikace ochránilo Vaše vlastnické právo k Vaší nově vybudované příjezdové komunikaci.

Ačkoli občanský zákoník z roku 1964 právo stavby neobsahoval, není u nás tento institut žádnou novinkou - byl již (pochopitelně s odchylkami) součástí zákona o právu stavby z roku 1912 a následně stejnojmenného zákona z roku 1947. V padesátých letech 20. století bylo od zákonné úpravy práva stavby až do současnosti upuštěno. Do českého právního řádu se právo stavby vrátilo s účinností nového občanského zákoníku, tedy v lednu 2014.

Povaha tohoto věcného práva vychází vstříc současným hospodářským potřebám, když umožňuje provést na pozemku stavbu, aniž by bylo nutné nabýt daný pozemek do vlastnictví. Právo stavby tím prolomuje starou právní zásadu známou již v římském právu, tzv. „superficies solo cedit“, která vyjadřuje, že vše, co je pevně spojeno s pozemkem, náleží vlastníku pozemku – tedy že stavba je součástí pozemku.

Aby příjezdová komunikace, kterou si na předmětném pozemku postavíte, zůstala ve Vašem vlastnictví, bude třeba s vlastníkem sousedního pozemku podepsat smlouvu o právu stavby, která, a to včetně veškerých případných dodatků uzavřených eventuálně v budoucnu, vyžaduje písemnou formu. Smlouva musí obsahovat jasný projev vůle vlastníka předmětného pozemku o zřízení práva stavby, řádné označení pozemku, přesné vymezení stavby (ať už existující nebo plánované), dále stanovení doby trvání stavby a konečně ujednání, zda se jed-

ná o právo zřízené za úplatu či nikoli. Úplata může být ať již jednorázové povahy nebo rovněž ve formě opětuujících se dávek jako tzv. „stavební plat“. Mimo výše uvedené povinné náležitosti lze ve smlouvě dále také sjednat například závazek stavebníka (tedy Vás) provést stavbu do určité doby, povinnost stavbu pojistit (což ale v případě komunikace není běžné a nepovažujeme to ani za vhodné), či jinak regulovat další práva a povinnosti obou smluvních stran. Kromě stipulací stran ve smlouvě může právo stavby vzniknout také vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci (stanoví-li tak zákon).

V návaznosti na výše uvedené je třeba upozornit, že právo stavby je věcí nemovitou a samo o sobě tedy vznikne až zápisem do katastru nemovitostí a lze ho zřídit na maximálně 99 let, minimální doba však stanovena není. Bylo-li právo stavby nabyto vydržením, nabývá se na dobu 40 let, přičemž jsou-li pro to spravedlivé důvody, může být soudem na návrh dotčené osoby tato doba prodloužena nebo naopak zkrácena. Je současně nezbytné, aby byl v katastru nemovitostí uveden záznam o posledním dnu lhůty.

Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, ani přípojky inženýrských sítí na páteřní řady, taktéž nejsou automaticky (podobně jako stavba) součástí pozemku. Vzhledem k tomu budou sdílet shodný právní režim spolu s novou příjezdovou komunikací a jejich vlastnictví musí být taktéž smluvně upraveno.

Doplňujeme, že právo stavby, jako věc nemovitá, přechází na dědice či na jiného všeobecného právního nástupce původního vlastníka a není tedy závislé na osobě stavebníka. Právo stavby lze můžete tedy dále převést na třetí osobu anebo toto právo zatížit, např. zástavním právem jiné osoby. Ne vždy je takováto volná dispozice právem stavby ale snadná - vlastníka předmětného pozemku si totiž může zatížení práva stavby smluvně podmínit svým souhlasem, což by pro Vás v konečném důsledku mohlo do budoucna představovat určitou komplikaci. Zde je třeba ještě upozornit na skutečnost, že vlastníka zatíženého pozemku disponuje rovněž předkupním právem k právu stavby, přičemž toto jeho oprá-



nění vyplývá přímo ze zákona. A naopak: Vy jako vlastníka práva stavby, máte automatické předkupní právo k zatíženému pozemku. Obě tato vzájemná práva mohou být ale smluvně modifikována či dokonce vyloučena.

Zbývá zodpovědět otázku, co se stane, když doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno, uplyne. Následkem uplynutí této doby totiž právo stavby zaniká a stavba se stává součástí pozemku. Jestliže si dopředu nesjednáte s vlastníkem pozemku žádné specifické podmínky, je Vám vlastníka pozemku následně povinen vyplatit polovinu hodnoty stavby (kterou měla stavba v době zániku práva stavby), nicméně je třeba dodat, že toto ustanovení je dispozitivní a ve smlouvě si tedy můžete sjednat odlišnou úpravu a např. si dojednat náhradu vyšší, nižší či ji dokonce zcela vyloučit. Hodnotou stavby se pak rozumí její obvyklá cena, což znamená cena stanovená na základě objektivních kritérií, kterými jsou čas, místo, okolnosti případu. V případě, že by bylo právo stavby zatíženo zástavním právem, neplatí obecné zákonné pravidlo, že zástavní právo zaniká spolu se zánikem zástavy, nýbrž zástavní právo přechází ze zákona na náhradu.

Závěrem shrnujeme, že právo stavby je sice v zásadě praktickým institutem, který flexibilně reaguje na současný společensko-hospodářský vývoj, avšak je třeba brát v úvahu i jeho úskalí, která se nemusí projevit ihned, ale například až v důsledku jeho zániku – jedná se třeba o otázku ceny za náhradu, dále o již zmíněné předkupní právo nebo o podmíněnost (právního) jednání stavebníka souhlasem vlastníka zatíženého pozemku. V každém případě doporučujeme nepodceňovat pečlivou přípravu smluvní dokumentace a pamatovat, že veškeré změny související s právem stavby je třeba zapisovat do katastru nemovitostí. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.

Mgr. Gabriela Jiráková
advokátní kancelář
bvp Braun Partners s.r.o.