

***Superficies solo cedit* v římském právu a jeho úprava de lege ferenda**

Úvod

Pozornost svého příspěvku jsme se rozhodla zaměřit na starou zásadu římského práva nazývanou jako *superficies solo cedit*¹. Tato zásada od dob římského práva prošla složitým vývojem². Právní úprava v České republice nyní zakotvuje zásadu nazývanou jako *superficies solo non cedit*³. Návrh nového občanského zákoníku, který opět počítá se zavedením superficiální zásady, vyvolal bouřlivou diskuzi, která rozdělila odbornou veřejnost na dva tábory. Cílem příspěvku je tedy zhodnotit, zda je nutno zásadu římské práva opět zavést do právní úpravy našeho státu a přiřadit se k většině evropských států a nebo zda je současná právní úprava vyhovující.

Zásada *superficies solo cedit* v římském právu

Starověký Řím a jeho právo vynikalo uceleným právním systémem, který se stal základem pro vývoj většiny právních systémů. Celou řadu právních zásad římského práva najdeme také v dnešních právních řádech. Z jedna z nich je i zásada *superficies solo cedit*, doslovně tedy přeložena povrch ustupuje půdě⁴. Tato zásada vyjadřuje princip, který spočívá v tom, že co je pevně spojeno s půdou patří vlastníkovu půdy. Podle Gaia patří vlastníkovu půdy také rostlina zasazená do země⁵ nebo obilí⁶. V tomto případě můžeme hovořit o přírůstku neboli akcesi. Akcese spočívá ve spojení dvou samostatných věcí, kdy jedna věc ztrácí svoji samostatnost a stává se součástí věci druhé⁷.

Výše zmíněnou zásadu kromě Gaia zmiňuje také Ulpianus⁸.

¹ Doslovně přeloženo jako povrch ustupuje půdě.

² Příspěvek bude reagovat na zásadu *superficies solo cedit* v římském právu, následně bude stručně zmíněn vývoj superficiální zásady na území našeho státu a zakončen bude úvahami de lege ferenda.

³ Výše zmíněná zásada znamená, že vlastnické právo nelze přiřadit k nemovitosti jako k celku, ale pozemek a na něm stojící budova nebo stavba mohou mít odlišné vlastníky.

⁴ Viz Gaius II,73

⁵ Viz Gaius II,74. Zde se hovoří o *implantatio* spočívající v sazení stromu nebo rostliny do pozemku vlastníka.

⁶ Viz Gaius II,75. Zde právo hovoří o *satia*, které také podléhá výše zmíněné zásadě.

⁷ V případě spojení věci movité a nemovité platí zásada, že věc hlavní se považuje za nemovitost. Více Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. vydání. Praha: C.H. BECK, 1995, s. 180 a nsł.

⁸ Viz Ulpianus D 9,2,50

Římští právníci dělili věci na movité⁹ a nemovité¹⁰. Za věci nemovité se považovaly pozemky a samostatnou věcí se staly po jejich ohraničení. K pozemku náležel také kolmý nekonečný prostorový sloupec nad hranicemi pozemku, i pod hranicemi do nitra země.

Za součást pozemku se vždy považují i věci movité, které jsou s pozemkem pevně a trvale spojeny, zejména se jedná o stromy, rostliny¹¹.

Zásada *superficies solo cedit* vycházela z předpokladu, že římský občané nebudou stavět domy na pozemku, kterého nejsou vlastníky¹². Výjimku z obecně platné zásady, že co je s povrchem půdy pevně a trvale spojeno, je součástí pozemku a vlastnictvím vlastníka pozemku bylo *superficies* neboli právo stavby. Právo stavby má charakteristiku věcné práva k věci cizí. Velmi zjednodušeně můžeme říci, že se jednalo o dlouhodobý nájem pozemku spojený s právem nájemce¹³ postavit na pozemku stavbu. Postavení *superficiáře* lze přirovnat k postavení vlastníka a také mu náležela stejná ochrana. Nájemce tedy mohl se stavbou volně disponovat, mohl ji i zastavit. Právo stavby bylo dědičné a převoditelné mezi živými. Vlastník pozemku musel strpět výkon nájemce a jeho právo spočívalo pouze v tom, že měl právo na pravidelný příjem platu od nájemce¹⁴.

Institut práva stavby má kořeny v období, kdy římská magistráti propůjčovali veřejné pozemky soukromým osobám za účelem zřízení stavby. Postupem času se tyto vztahy objevují i u soukromníků¹⁵.

Dle některých názorů¹⁶ existovaly již ve starověkém Římě byty nazývané jako *insulae*, byly to uzavřené bytové jednotky. Římští právníci neuznávali díky výše zmíněné zásadě domy jako samostatné věci, a proto ani byty nejsou samostatné věci. Objevují se názory¹⁷, že byt lze považovat za věc v právním smyslu, ale žádný římský pramen nehovoří o bytu jako o věci.

⁹ Věci movité vycházejí z latinského slova *movere* a byly to všechny věci, kterými bylo možno hýbat bez změny jejich podstaty.

¹⁰ Věci nemovité neboli *res immobiles*, byly věci, se kterými nebylo možno pohybovat.

¹¹ Více Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. vydání. Praha: C.H. BECK, 1995, s. 86

¹² Stavbu na cizím pozemku uvádí právník Celsus D 6,1,38

¹³ *Superficiář* měl kromě práva postavit si na pozemku stavbu, také povinnost odvádět pravidelný nájem. Více Bartošek, M. Encyklopedie římského práva. 1. vydání. Praha: Panorama, 1981, s. 262

¹⁴ *Solarium*. Více Více Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. vydání. Praha: C.H. BECK, 1995, s. 200

¹⁵ Více Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. vydání. Praha: C.H. BECK, 1995, s. 200 a ns.

¹⁶ Jordan, H., Beloch, J., citováni in Luby, Š., Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akademie vied, 1971, s. 15

¹⁷ Luby, Š., Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akademie vied, 1971, s. 16

Zmiňovaná zásada je jedním z významných axiomů, který římské právo odkázalo právním řádům kontinentální Evropy. Skutečnost, že osoba, která je vlastníkem pozemku je zároveň vlastníkem všeho, co je pevně spojeno s tímto pozemkem usnadňovala fungování právních vztahů a přispívala rovněž k větší právní jistotě¹⁸.

Nástin vývoje zásady *superficies solo cedit* až po současnou právní úpravu

Superficiární zásada se v rámci ABGB¹⁹ uplatňovala na základě tzv. Recipročního zákona²⁰. Zásada *superficies solo cedit* byla vyjádřena § 297, který se týkal trvalých staveb²¹ a tedy se ustanovení výše zmíněného paragrafu nevztahovalo na věci na pozemku pouze umístěné²².

Postupem času se začínaly vytvářet výjimky ze zásady *superficies solo cedit*, první vlaštvou byl zákon číslo 86/1912 Sb., který umožnil zřizovat ke stavebním pozemkům stavební právo²³. Další krok k prolomení staré římské zásady přinesl zákon číslo 88/1947 Sb., o právu stavby. Definice stavby zůstává nadále zachována ve stejném znění. Právo stavby bylo možno zřizovat pouze se souhlasem ONV na neomezenou dobu platnosti²⁴. V zákoně se však objevuje novinka v podobě předkupního práva.

Občanský zákoník číslo 141/1950 Sb., prolomil úplně platnost zásady *superficies solo cedit*, neboť moci se ujala komunistická strana, která začala prosazovat socialistické ideje²⁵. Tzv. „střední „ občanský zákoník stavbám přiřadil status samostatné věci v právním smyslu a výslovně stanovil, že vlastníkem stavby může být osoba odlišná od vlastníka pozemku²⁶.

¹⁸ Salák, P. Hromada kamení. In COFOLA 2009: the Conference Proceedings. 1. edition. Brno : Masarykova Universita, 2009,s.3

¹⁹ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch neboli Všeobecný občanský zákoník 1811

²⁰ Zákon číslo 11/1918Sb.,

²¹ Trvalou stavbou se rozumí stavba, která je se zemí spjata pevným základem a jsou zřízeny s úmyslem,aby na pozemku zůstaly.

²² Pro se za trvalé stavby nepovažují stavby zřízené nájemcem na dobu jeho nájmu. Výjimku tvořily sklepy zřízené pod cizím pozemkem, protože byly v roce 1832 dekretem prohlášeny za samostatnou věc.

²³ Stavební právo bylo časově omezeno na dobu 30 – 80 let, spadalo do kategorie věcných práv a odlučovalo stavbu od pozemku.

²⁴ Právo stavby bylo možno podle zákona číslo 88/1947 Sb.,i k pozemkům náležejícím k soukromému vlastnictví.

²⁵ Podle komunistické strany by zásada brzdila rozvoj družstev a zemědělské politiky.

²⁶ V průběhu padesátých až sedmdesátých let se právo stavět na cizím pozemku stalo součástí pozemkoprávních užívacích institutů . Případy staveb na cizím pozemku se řešily nejen podle občanského zákoníku, ale svoje pole působnosti, zde uplatňoval i hospodářský zákoník.

Občanský zákoník číslo 40/1964 Sb., zůstal věrný zásadě *superficies solo non cedit*²⁷, ale ve své původní verzi řešil případy neoprávněných staveb ve prospěch vlastníka pozemku²⁸.

Po novelizaci zákona číslo 131/1982 Sb., byly upraveny problémy vzniklé v předešlém zákoníku.

Občanský zákoník číslo 40/1964 Sb.²⁹, byl několikrát novelizován a největší změny přinesla novela číslo 509/1991 Sb., neboť zde končí období socialistické koncepce.

V § 120 ods.2 občanského zákoníku je uvedeno, že stavba není součástí pozemku. Do vzniku tohoto ustanovení nebyla zásada *superficies solo non cedit* nikde uvedena a uplatňovala se pouze z výkladu § 119 ods.2 OZ.

Neplatnost zásady ovšem neznamená, že žádná stavba nemůže být součástí pozemku. Nejprve je nutno podat přesnou definici pojmu stavba. Stavba není součástí pozemku za předpokladu, že je samostatnou věcí, která je předmětem právních vztahů. Ustanovení § 120 ods.2 OZ je nutno vykládat pomocí odstavce 1 téhož paragrafu³⁰. Sporné případy se řeší a vyjasňují pomocí judikatury³¹.

Současná právní úprava tedy vychází z předpokladu, že stavba postavená na cizím pozemku³² je vlastnictví stavebníka. Pokud se ovšem oba subjekty nedohodnou sami, může vlastník pozemku využít rozhodovací pravomoc soudu³³.

Úprava *de lege ferenda*

Po roce 1989 se objevují snahy o změnu občanského zákoníku z roku 1964³⁴ a tyto snahy jsou završeny v letech 1994 – 1996, kdy Ministerstvo spravedlnosti předkládá návrh nového

²⁷ Vyjádření tohoto principu však zákoně chybělo, a proto bylo plněno až novelou číslo 509/1991 Sb., v § 120/2.

²⁸ V případě, že soud zjistil na straně důvody zvláštního zřetele, mohl soud přiznat stavebníkovi vlastnictví k stavbě, kterou postavil. V ostatních případech nechal soud stavbu přiřknout vlastníkovi pozemku a nebo nechal stavbu odstranit.

²⁹ Více Salák, P. Hromada kamení. In COFOLA 2009: the Conference Proceedings. 1. edition. Brno : Masarykova Universita, 2009, s.4

³⁰ Viz Nález Ústavního soudu ČR Pl.ÚS 16/1993 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, I.svazek, C.H.Beck, Praha, 1994

³¹ Soudy se již zabývaly výstavbou rybníků, parkovišť. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn.3 Cz 3/1990, jsou součástí pozemku také venkovní úpravy jako opěrné zdi, jezírka, venkovní schody.

³² Stavbou postavenou na cizím pozemku se rozumí neoprávněná stavba, která postrádá občanskoprávní titul. Není jí tedy černá stavba, která vzniká bez stavebního povolení a porušuje stavební zákon. Často jsou neoprávněné stavby i stavbami černými, neboť při vydávání stavebního povolení by měl stavebník prokázat vlastnické právo k pozemku nebo jiné právo. Více § 110 stavebního zákona.

³³ Soud může nařídit vlastníkovi odstranit stavbu na své náklady, dále může přikázat stavbu za náhradu vlastníkovi pozemku, ten s tím musí souhlasit a nebo uspořádá vzájemné vztahy pomocí věcného břemena, které se vztahuje na pozemek. Viz § 135 c občanského zákoníku

³⁴ Vyskytují se názory, že občanský zákoník z roku 1964 nemůže ve své původní podobě fungovat v demokratickém státu.

občanského zákoníku. Tento návrh vyvolává rozporuplné reakce a do dnešního dne nebyl ještě přijat.

Hojně diskutovaný návrh nového občanského zákoníku přinese do každého právního odvětví změny a ani institut vlastnictví pozemku a stavby na něm nebude výjimkou. Není žádným tajemstvím, že koncept nového občanského zákoníku navazuje na starší osvědčené právní úpravy a troufám si říci, že jeho tvůrci se nechali inspirovat také římským právem.

Současná právní úprava, jak jsem již uváděla výše, je založena na zásadě *superficies solo non cedit*.

Návrh nového občanského zákoníku se vrací k *superficiární* zásadě, která je vyjádřena ve většině zahraničních právních řádů. Návrh předpokládá, že všechny nové stavby postavené na pozemku budou patřit vlastníkovu pozemku.

Zásada *superficios solo cedit* je ve vládním návrhu v § 478 ods.1 vyjádřena takto : „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“*.

Podle vládního návrhu je součástí pozemku také podzemní stavba, která není nemovitou věcí, jestliže tato podzemní stavba zasahuje pod jiný pozemek. Návrh považuje stejně jako Gaius za součást pozemku také roslinstvo.

Podle vládního návrhu budou všechny trvalé stavby postavené na cizím pozemku patřit vlastníkovu pozemku. Toto ustanovení neplatí však absolutně , neboť za předpokladu, že stavebník stavěl na cizím pozemku v dobré víře ³⁵ a skutečný vlastník o stavbě věděl, přesto ji bez zbytečného odkladu nezakázal. V tomto případě dochází k prolomení *superficiární* zásady , která nyní neslouží ku prospěchu vlastníka pozemku a stavebník se může domáhat převedení pozemku do svého vlastnictví za cenu obvyklou ³⁶.

Vlastník pozemku může po stavebníkovi stavby požadovat odstranění stavby na vlastní náklady a návrat pozemku do předešlého stavu. Novinkou v návrhu nového občanského zákoníku je pojem přestavek, který spočívá v tom, že stavebník na sousedním pozemku svojí stavbou přesáhne na pozemek sousední, čímž se podle návrhu dopustil neoprávněné stavby a

³⁵ Zásada již římského práva nazývaná jako *bona fides* a dnes je jedním z pojmů občanského práva. Osoba je v dobré víře tehdy, je-li důvodně přesvědčena, že nepostupuje proti zákonu. Dobrá víra není českým právem definována a velmi těžko se prokazuje.

³⁶ Stavebník musí jednak prokázat svoji dobrou víru a také na něm leží důkazní břemeno, že vlastník pozemku o stavbě věděl, ale nezakázal ji.

část sousedního pozemku se stane vlastnictvím stavebníka, na kterém opět leží důkazní břemeno dobré víry.

Dočasné stavby³⁷ podle návrhu nového občanského zákoníku nebudou součástí pozemku a součástí pozemku nebudou ani stavby postavené na právu stavby. Nemovité podzemní stavby³⁸ nebudou považovány za součást pozemku.

V moderní společnosti je možné a snad i žádoucí využít cizího pozemku ke stavebním účelům³⁹. Návrh vládního návrhu se snaží přiblížit evropským standardům, a proto opět zřizuje staronovou zásadu práva stavby. Na našem území v minulosti toto právo zřizovaly dva zákony⁴⁰. Právo stavby řadí kodex mezi věcná práva a výslovně bude prohlášeno za nemovitost. Podstata práva stavby spočívá v tom, že povahou nemovitosti zatěžuje cizí pozemek a stavebník může na tomto pozemku zřizovat dočasné stavbu⁴¹. Právo bude děditelné a převoditelné. Právo stavby bude vznikat smlouvou a vkladem do veřejné evidence nemovitostí. Zákon ani nebude vylučovat možnost nabytí práva stavby vydržením. Návrh také pamatuje na majetkové vyrovnání mezi subjekty po zániku práva stavby.

Pokud ke dni účinnosti nového kodexu bude vlastníkem pozemku i stavby tatáž osoba, stane se stavba ex lege součástí pozemku⁴².

Jestliže ke dni účinnosti bude vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby, tak návrh stanoví předkupní právo ke stavbě vlastníkovu pozemku a naopak. Pokud nebude předkupní právo využito ani jednou ze stran, tak nadále bude zachováno a bude zatěžovat pozemek. Pokud bude předkupní právo využito jednou ze stran, zaniká a stavba se stává součástí pozemku a vlastník již bude disponovat pouze pozemkem⁴³.

Současný občanský zákoník dělí věci na movité a nemovité a nenalezneme v něm přesnou definici věci⁴⁴. Návrh nového občanského zákoníku se vrací zpět k rakouskému pojetí věci v právním smyslu⁴⁵.

³⁷ Dočasnou stavbou se rozumí stavba, u které stavení úřad omezí dobu jejího trvání.

³⁸ Důvodová zpráva hovoří o metru. Důvodová zpráva dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

³⁹ Je zde nutný souhlas vlastníka pozemku, na kterém se má stavba realizovat.

⁴⁰ Zákon číslo 86/1912 ř.z. o právu stavby a zákon 88/1947 Sb., o právu stavby.

⁴¹ Dočasné proto, že toto právo bude omezeno maximální délkou trvání 99 let a zaleží na dohodě, zda bude právo úplatné či nikoliv.

⁴² Od tohoto okamžiku bude možnost disponovat pouze a jen s pozemkem a ty se budou týkat i staveb na nich stojících.

⁴³ Více na www.obcanskyzakonik.cz

⁴⁴ Vymezení pojmu věc je velice složité, občanský zákoník nevymezuje pojem věc, ale právní teorie pod pojmem věc rozumí hmotné a ovladatelné předměty.

⁴⁵ § 461 / 2 návrhu nového občanského zákoníku : Věc v právním slova smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí.

Pojetí nemovitosti je rozšířeno oproti současnému občanskému zákoníku. Za nemovitosti budou prohlášeny nejen pozemky, ale také věcná práva vztahující se k nim. Dále návrh počítá s nadzemními stavbami⁴⁶ a stavbami podzemními⁴⁷. Jako nemovitosti jsou v návrhu uvedeny i byty a nebytové jednotky. Věci movité nemají ve vládním návrhu přesnou definici, a proto jejich definice bude vycházet z toho, že vše, co nespadá pod věci nemovité, které mají definici v zákoně, spadá do kategorie věcí movitých.

Návrh předpokládá rozšíření pojmu nemovitost, nemovitostí se nebudou do budoucna rozumět pouze pozemky, ale také například právo stavby, nadzemní stavby a podzemní stavby.

Závěr

Cílem příspěvku bylo nastínit vývoj zásady *superficies solo cedit* nejen v římské právu, ale také stručně poukázat na vývoj římské zásady na našem území. Dále se pokusím odpovědět na otázku, zda je opravdu nutno zavádět superficiální zásadu.

Nový občanský zákoník přinese do života laické i odborné veřejnosti nejednu změnu. Jak jsem již říkala, autoři se nechali inspirovat právem římským, osobně si myslím, že nový občanský zákoník bude přínosem. Já osobně nezastávám názor, že se přijetí nového občanského zákona vrátíme zpět, myslím si, že se do návrhu dostalo jen to, co je časem osvědčeno.

Opětovné zavedení zásady *superficies solo cedit* přinese velké změny do oblasti nemovitostí. Já osobně tyto změny hodnotím jako pozitivní a možná i potřebné, neboť díky superficiální zásadě dojde ke sjednocení právních vztahů v oblasti nemovitostí. Účastníci těchto vztahů nebudou řešit otázky stavby a otázku co je a není součástí pozemku. Podle mého názoru má tato zásada své místo v našem právním řádu, ale možná mě účastníci diskuze nebo zavedení výše zmíněné zásady do praxe přesvědčí o opaku, kdo ví.

Seznam použité literatury :

Bartošek, M. . Encyklopedie římského práva . 1 . vydání . Praha : Panorama , 1981

Cvetler, J., Kincl, J. . Právo římské . 1 . vydání . Praha : 1970

⁴⁶ Podle návrhu zákona se nestanou součástí pozemku

⁴⁷ Vládní návrh hovoří o metru.

- Dostalík, P., Texty ke studiu římského práva soukromého. Plzeň: Doplněk, 2009.
- Eliáš, K., Zuklínová, M. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva . Praha : Linde,2001
- Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3 .vydání . Brno: Masarykova univerzita v Brně – právnická fakulta, nakladatelství Doplněk, 1993
- GAIUS. Učebnice práva ve čtyřech knihách. Přeložil Jaromír Kincl. Brno: Doplněk, 1999.
- Heyrovský,L.:Dějiny a systém soukromého práva římského.Bratislava:Právnická fakulta Univerzity Komenského:1927
- Kincl, J . , Urfus, V . , Škrejpek, M . Římské právo . 1 . vydání . Praha :C . H .BECK , 1995
- Kocourek, J., Plecítý, V. Občanský zákoník – komentář. 3. doplněné vydání. Praha: EUROUNION, 2004.
- Luby, Š. Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.
- Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo . 2.vydání .Brno : MU Brno,2004
- Schelle, K., Schelleová, I. Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964. Brno: Doplněk, 1993.
- Skřejpek,M.:Latinsko-český slovníček práva římského.Praha:LexisNexis CZ,2005
- Sommer,O.:Prameny soukromého práva římského.Praha:vlastním nákladem,1933
- Vážný, J.: Vlastnictví a práva věcná. Brno: Československý akademický spolek Právník, 1937.
- Nález Ústavního soudu ČR Pl.ÚS 16/1993 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, I.svazek ,C.H.Beck, Praha,1994

Články:

- Salák, P.: The principle "Superficies solo credit" in Czech law. In LISZEWSKI, Grzegorz ; RADVAN, Michal (ed.) Real Estate in Czech and Polish Law. Białystok : Wydział prawa Uniwersytetu w Białymstoku, Temida 2, 2008. od s. 59-64, . Białostockie studia prawnicze ; zeszyt 4
- Salák, P.: Hromada kamení. In COFOLA 2009: the Conference Proceedings. 1. edition. Brno : Masarykova Universita, 2009. od s. 415-424
- Spáčil, J. :Problémy vlastnické jistoty v České republice. *Právní rozhledy*. 2005, č. 1.

Internetové zdroje :

www.obcanskyzakonik.justice.cz [citováno 10.7.2010]

www.pravniradce.hned.cz [citováno 12.7.2010]