

VĚC V PRÁVNÍM SMYSLU – SYLABUS

Tento syllabus slouží jako vzdělávací materiál pro potřeby předmětu MP311Z Občanské právo II. Výčet informací v tomto syllabu není vyčerpávající. Pro zápočty, závěrečné a postupové zkoušky v kontextu uvedených předmětů může být proto samotný syllabus nedostačující.

Věc jako nepřímý předmět majetkových práv

2. 1. Věc v právním smyslu

Občanský zákoník se navrácí k přirozenoprávnímu pojetí věci. Podobně jako u řady jiných pasáží je i zde inspirován obecným zákoníkem občanským (§ 285) a vládním návrhem občanského zákoníku z r. 1937 (§ 80).

Oproti občanskému zákoníku z r. 1964 jsou věcmi i věci nehmotné (kupříkladu práva – např. právo stavby).

Pozitivní definice věci – § 489 o. z.:

„*Věcí je vše*

- *co je rozdílné od osoby a*
- *slouží potřebám lidí“*

Negativní definice věci

Odlišnost od jiných věcí

Věcí v právním smyslu není součást věci (§ 491 o. z., § 505–509 o. z.). Příslušenství (§ 510–513 o. z.) oproti tomu je věcí v právním smyslu, přičemž se má za to, že sdílí právní osud věci hlavní (§ 510 odst. 2 o. z.).

Živé zvíře není věc (§ 494 o. z.)

Živá zvířata nejsou věcí, ani subjektem práv.

Mohou mít pána (§ 1046 o. z.) a lze k nim nabýt vlastnické právo přivlastněním (§ 1045–1050 o. z.), nálezem (§ 1058 a 1059 o. z.) nebo jinými způsoby (smlouvou, vydržením atd.).

Lidské tělo a jeho části (§ 493 o. z.)

Primární osobnostní statek, není věcí ani po smrti.

Výjimka § 112 o. z. – oddělené části lidského těla, jejichž oddělení je možné bez znečitlivění a které se obnovují (např. vlasy).

Věci neovladatelné (§ 497 o. z.)

Vítr, padající sníh, kulový blesk, atmosférická elektřina atd. (jakmile se stanou ovladatelnými – sníh na pozemku, voda ve sklenici; naplňují již znaky věci).

Věcmi ovšem nejsou ty nehmotné statky, které jsou výsledkem tvůrčí duševní činnosti (autorská díla, vynálezy, technická řešení, průmyslové vzory) – jsou spjaty s osobností člověka, není zde naplněn znak odlišnosti od osoby. Věcmi v právním smyslu jsou však práva chránící tyto nehmotné statky (např. patent, vzor, či zapsaný průmyslový vzor).

Nehmotné statky, které jsou věcmi v právním smyslu: ochranná známka, obchodní firma, obchodní tajemství, know-how .

VĚC V PRÁVNÍM SMYSLU	
odlišnost od osoby	užitečnost pro potřeby lidí
<p>Hmotné i Nehmotné předměty</p> <ul style="list-style-type: none"> • práva a povinnosti • věci bez hmotné podstaty <p>Není věcí:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lidské tělo (živé i mrtvé) a jeho části <ul style="list-style-type: none"> • platí i pro umělé části (protézy, plomby, implantáty) • <u>oddělené části jsou věcmi</u> <ul style="list-style-type: none"> • pouze části, které lze bezbolestně odejmout a přirozenou cestou se obnovují (§ 112 o. z.; vlasy, nehty) - jméno (§ 77 o. z.), všeobecné osobnostní statky (§ 81 o. z.) - výsledky umělecké nebo vědecké činnosti (autorská díla, vynálezy atd.) - ne vše, co je rozdílné od osoby, je věcí: <ul style="list-style-type: none"> • živá zvířata (§ 494 o. z.) • ovladatelné přírodní síly – kvazi hmotné věci (§ 497 o. z.) • předměty vyloučené z právního obchodu, např. <ul style="list-style-type: none"> • povrchové a podzemní vody (§ 3/1 vodního z.) • přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodní minerální vody (§ 2 a 4 láz. z.) • Jeskyně (§ 61/3 Z. č. 114/1992 Sb.) • věcí není to, co je součástí jiné věci 	<p>Souvislost s odlišností od osoby</p> <ul style="list-style-type: none"> • člověk nemůže být nástrojem pro uspokojování potřeb jiného člověka – jen věc <p>Způsobilost přinášet užitek</p> <ul style="list-style-type: none"> • hospodářský • technický • estetický atd. • nutno chápat široce <p>Objektivní možnost věc užívat</p> <ul style="list-style-type: none"> • požadavek ovladatelnosti (viz § 497 o. z.)

2. 2. Dělení věcí, kategorizace

Občanský zákoník zná několik kategorií věcí v právním smyslu. Některé přímo definuje v rámci obecných ustanovení o věcech, s některými děleními počítá ve zvláštních ustanoveních (např. závazkového práva), aniž by je obecně vymezoval.

Význam dále vyjmenovaných kategorií se projevuje zejména v režimu, jenž dopadá na právní jednání s nimi

- jaká věcná práva se ke konkrétní skupině věcí váží (právem stavby lze zatížit jen pozemek, reálná břemena lze vázat jen na věci evidované ve veřejných seznamech...),
- liší se v režimu vzniku vlastnického práva k nim (publicita ve veřejných seznamech),

- liší se ve formálních požadavcích na právní jednání (př. písemná forma pro právní jednání s nemovitostmi),
- liší se v tom, předmětem jakých závazkových vztahů mohou být (pronajmout lze jen věc individuálně určenou x zápůjčka lze sjednat zase jen k věci zastupitelné, př. peníze).

Kategorizace věcí:

- věci hmotné a nehmotné
- ovladatelné přírodní síly
- věci movité a nemovité
- věci individuálně (jednotlivě) a genericky (druhově) určené
- věci zastupitelné a nezastupitelné
- věci zužitelné a nezužitelné
- věci reálně dělitelné a nedělitelné

Zvláštní vymezení:

- věci hromadné
- obchodní závod
- pobočka
- obchodní tajemství

Hmotné věci

Znaky:

a) část vnějšího světa

hmotná podstata x obecný zákoník občanský vycházel ze smyslové vnímatelnosti

b) ovladatelnost

např. pozemek; stavba, která není součástí pozemku; automobil; tenisová raketa; lopata (objektivní posuzování ovladatelnosti – je-li auto neovladatelné v důsledku technické závady, neznamená to, že přestává být hmotnou věcí v právním smyslu).

c) samostatnost

hmotné předměty, které nejsou součástí jiných věcí, např. okno, umělý kloub (před a po zabudování či voperování)

Mohou být:

- movité i nemovité
- zastupitelné a nezastupitelné atd.

Nehmotné věci

Práva (a povinnosti), jejichž povaha to připouští

- a) *osobní práva jsou jejich povahou vyloučena*
 - právo na ochranu osobnosti
 - osobní práva k výsledkům tvůrčí duševní činnosti
- b) *typicky jsou věcmi práva majetková*
 - všechna majetková práva, s nimiž lze nakládat
 - nakládat nelze kupř. s majetkovými právy autorskými, s majetkovými právy výkonných umělců nebo s právy z kolektivní ochranné známky
 - pohledávky, práva odpovídající služebnostem, právo stavby, dluhy

Jiné věci bez hmotné podstaty

- c) *předměty majetkových práv k duševnímu vlastnictví*
 - označení tvořící ochrannou známku
 - obchodní firma
 - označení původu
 - zeměpisné označení
 - know-how
- d) *formy ochrany nehmotných statků*
 - patenty
 - ochranné známky apod.
- e) *spoluvlastnický podíl*
- f) *osobní námaha, práce (§ 3012 o. z.)*

Ovladatelné přírodní síly (§ 497 o. z.)

Znaky

- a) *ovladatelnost*
 - obvykle jsou dodávány sítěmi
 - měří se jejich objem či množství
- b) *obchodovatelnost*
 - nejsou vyloučeny jako např. povrchové či podzemní vody
- Např. elektřina, zemní plyn, voda ve vodovodu

Režim a povaha

- použije se na ně přiměřeně ustanovení o věcech hmotných (např. forma smlouvy)
- tj. nejsou ani movitými, ani nemovitými věcmi, ale samostatným předmětem práv
- „kvazihmotné“ věci

Nemovitě věc (§ 498/1 o. z.)

pozemky

podzemní stavby se samostatným účelovým určením

- Samostatný, autonomní účel oproti režimu povrchu
- Smyslem je umožnit z hospodářských důvodů rozdělení režimu toho, co je na pozemku, a toho, co je pod ním
- *Např. vinný sklep pod cizím pozemkem, metro, systém vojenských chodeb, tunely*

věcná práva k nim

- Právo držby
- Vlastnické právo
- Právo stavby
 - za nemovitou věc výslovně prohlášeno § 1242 o. z.
 - ovšem zařazeno mezi věcná práva k věci cizí, a je tedy věcným právem k pozemku i ve smyslu § 498 odst. 1 o. z.
- Práva odpovídající služebnostem
- Zástavní právo
- Zadržovací právo

práva, která za nemovité věci prohlásí zákon

- Právo stavby (§ 1242 o. z.) – stavba vyhovující právu stavby je součástí práva stavby
- Bytové jednotky (§ 1159 o. z.)

nepřenositelné věci, které nejsou součástí pozemku podle jiného předpisu

- Věci, které nelze přenášet z místa na místo bez porušení jejich podstaty, a o kterých jiná právní předpis¹ stanoví, že nejsou součástí pozemku
- *Např. kanalizační a vodovodní přípojky, ložisko vyhrazených nerostů*

Movité věci (§ 498/2 o. z.)

- Věci, na které nedopadá § 498/1 o. z.
- Občanský zákoník někdy určí výslovně (např. části těla podle § 113 o. z., cenné papíry podle § 1041 o. z.)
- Nehmotné movité (např. pohledávky)
- Hmotné movité (např. automobil)

¹Srovnej např. § 9 odst. 1, větu třetí, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Individuálně určené věci

- Věci charakterizované individuálními znaky, vlastnostmi, jež je odlišují od ostatních
- *Např.: originál obrazu, pamětní mince, pozemek (konkrétního parc. čísla).*

Genericky určené věci

- Nevykazují žádné konkrétní specifické znaky.
- Zpravidla jsou vymezeny podle počtu, míry, váhy...
- *Např.: písek, pšenice, voda.*

-> Jedná-li se o věci individuálně nebo genericky určené záleží na vůli stran a povaze právního jednání. Některé skupiny věcí mohou splňovat jednu charakteristiku věci generálně určené (peníze jako platidlo), jindy individuálně určené (pamětní mince/bankovka).

-> Posledně zmíněné dělení není v občanském zákoníku definováno, avšak zákon s ním počítá, srov. např. § 2390 o. z.

Zastupitelné (§ 499 o. z.)

- Věci, které mohou být nahrazeny jinými věcmi téhož druhu
- *Např. potraviny, šaty, suroviny, peníze*

Nezastupitelné

- Věci, které nelze nahradit jinými věcmi téhož druhu
- *Např. originál obrazu, nemovité věci*

-> Zda jde o věc zastupitelnou nebo nezastupitelnou nezáleží na vůli stran (jako u věcí individuálně a genericky určených), nýbrž na vlastnostech věci (objektivní stav). Vůli stran není možné charakter věci jako (ne)zastupitelné změnit (pozemek – vždy nezastupitelná; peníze – zastupitelné ze své faktické povahy, konkrétní právní jednání je může určit jako věc individuálně či genericky určenou).

Zuživatelné (§ 500 o. z.)

- Movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení
- *Např. Peníze, potraviny, topivo, cihly, zboží na skladě*

Neužitelné

- Věci, které běžným užíváním nezanikají, resp. nemění se jejich podstata
- Např. hmotné věci nemovité (pozemky nebo stavby)

Dělitelné a nedělitelné věci

- Reálně dělitelné věci jsou ty, jejichž rozdělení nemá za následek znehodnocení věci či změnu hospodářského určení (kupř. pozemek).
- Nedělitelné věci jsou pak ty ostatní.
- Význam tohoto dělení se projevuje například u vypořádání spoluvlastnictví.

Hromadná věc (§ 501 o. z.)

Znaky:

- a) Soubor samostatných věcí*
 - b) Vlastníkem jedna osoba*
 - c) Považován za jeden předmět, nese společné označení*
- Dohromady mohou tyto samostatné věci plnit vyšší úkol, než každá sama za sebe
 - Např. knihovna, sbírka motýlů, stádo

Obchodní závod (§ 502 o. z.)

Znaky:

- a) Organizovaný soubor jmění vytvořená podnikatelem (jmění, hmotné věci, nehmotné statky, klientela)*
- b) Z vůle podnikatele slouží k provozování jeho činnosti*
 - Vyvratitelná domněnka, že k závodu patří vše co slouží jeho provozu
 - Hromadná věc

Pobočka (§ 503 o. z.)

- Část obchodního závodu
- Vykazující hospodářskou a funkční samostatnost
- O níž podnikatel rozhodl, že bude pobočkou

- Samostatně převoditelná

Odštěpný závod

- Pobočka zapsaná do obchodního rejstříku
- Vedoucí odštěpného závodu může zastupovat podnikatele ve všech záležitostech týkající se odštěpného závodu (ode dne jeho zápisu do OR)

Obchodní tajemství (§ 504 o. z.)

Skutečnosti, které jsou

- Konkurečně významné
- Určitelné
- Ocenitelné
- V příslušných kruzích běžně nedostupné
- Související s obchodním závodem
- Jejichž „vlastník“ zajišťuje ve svém zájmu odpovídajícím způsobem jejich utajení

Jedná se o nehmotnou movitou věc.

2. 3. Související pojmy (plody, užitky, majetek, jmění, veřejný statek...)

Ve všeobecných ustanoveních k věcem a jejich dělení definuje občanský zákoník kromě shora uvedeného i další pojmy:

2. 3. 1. Veřejný statek

Pojem, který české právo znalo v době účinnosti obecného zákoníku občanského na našem území. S přijetím tzv. středního občanského zákoníku byl zmíněný institut z právního řádu vypuštěn. Dnes na něj výslovně pamatuje § 490 o. z., podle kterého je jím věc určená k obecnému užívání.

Důsledky kvalifikace konkrétní věci jako veřejného statku (tedy co to pro danou věc znamená, je-li takto označena) jsou pak regulovány v dalších ustanoveních občanského zákoníku: např. § 1016 o. z., § 1047 o. z., § 1260 o. z.

Hledisko, které charakter věci – veřejného statku – určuje, je **obecné užívání**. Nejde o objektivní kategorii, nýbrž podstatným je zamýšlený/chtěný účel věci, ke kterému má sloužit. Takový účel věci může být stanoven veřejnoprávními předpisy, jakož může vycházet i z jednostranného projevu vůle jejího vlastníka (např. závět).

Nelze tedy např. zobecnit, že všechny pozemky, jsou veřejným statkem. Ovšem tvoří-li pozemek městský park, může jím zpravidla být.

Je tedy evidentní, že výkon vlastnického práva majitele veřejného statku bude z podstaty věci vždy omezen². Stejně tak lze opatrně zobecnit, že převážně bude vlastníkem veřejného statku veřejnoprávní korporace – zejména obec či stát.

S ohledem na obecné užívání nelze veřejný statek vydržet (resp. vydržet vlastnické právo k němu), neboť nemůže být předmětem držby.

Příklady

- Park
- Veřejná cesta
- Chodník
- Řeka
- Hřiště

2. 3. 2. Plody³

Dle § 491 odst. 1 o. z. je plodem „*to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, at' s přičiněním člověka nebo bez něho*“.

Plody jsou vždy věci hmotné. Bývají označovány jako přirozené, neboť je věc produkuje ze své přirozené povahy (viz příklady). Logicky jsou tak plody nejprve součástí věci a samostatnými objekty práva se stávají až po svém oddělení (separací).

Plodem nemůže být to, co má původ v člověku, či právnické osobě (zejména lidský plod, části lidského těla, ale ani obchodní závod, podíl na zisku... pozor, jinak je nahlíženo na plod zvířete⁴).

Ve smyslu § 1066 o. z. a § 1072 o. z., resp. § 1073 o. z. se vlastníkem plodu (jak nemovité, tak movité věci, včetně zvířete) stává vlastník plodonosné věci. Vlastnické právo nabývá originárně právě již zmíněnou separací.

V důsledku zvláštních pravidel se vlastníkem může stát i osoba od majitele věci odlišná:

- Poctivý držitel (srov. § 996 o. z.), aniž by byl povinen k náhradě vůči vlastníku věci.
- Obligacně oprávněný – např. pachtýř, jenž má na základě pachtovní smlouvy právo věc užívat i požívat – čili brát si její užitky (srov. § 2332 a násl. o. z.).
- Majitel sousedního pozemku, na nějž plod spadl (viz § 1016 odst. 1 o. z.).

Příklady

- Mládě zvířete
- Plody ovocného stromu

² Blíže k poměru vlastníka a uživatele veřejných statků viz např. LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 1734.

³ Podrobněji k problematice společných pravidel pro plody a užitky, resp. rozdílu mezi nimi srov. též SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, Katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2018, 306 s. (dále jen „SPÁČIL, J.“) str. 24, marg. č. 45.

⁴ Srov. LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 1738.

- Porosty náletových dřevin

2. 3. 3. Užítky⁵

Užítky jsou upraveny v § 491 odst. 2 o. z. Jsou na rozdíl od plodů spojeny s právní povahou věci, tedy to, co věc poskytuje ze své právní povahy.

Příklady

- Nájemné z pozemku
- Renty
- Podíl na zisku (užitek z podílu)
- Úrok z poskytnutých peněžních prostředků.

2. 3. 4. Cena

Cenou, neboli ve smyslu § 492 o. z. hodnotou věci lze rozumět vyjádření její užitečnosti. Stejně jako s ostatními pojmy z této části občanského zákoníku (všeobecná ustanovení k věcem), i s termínem cena občanský zákoník operuje v řadě svých ustanovení.

Lze o ní hovořit pouze u věci penězi ocenitelných x naproti tomu existují i věci, jejichž hodnotu vyčíslit nelze – neocenitelné.

Účelem stanovení ceny věci je kvantitativní určení její hodnoty například v situaci, má-li být za ni poskytnuta peněžní náhrada.

Př.: Bezdůvodné obohacení za užívání cizího pozemku skrze stavbu (jež je samostatnou věcí) na něm neoprávněně postavenou. Judikatura v takovém případě dovozuje, že majiteli pozemku náleží náhrada ve výši v daném místě a čase obvyklého nájemného pozemku.⁶

§ 492 odst. 1 o. z. stanoví, co je cena obvyklá. Jde o jakousi střední hodnotu zjištěnou na základě objektivních hledisek. Tedy například cenu, již by si v obdobné situaci sjednaly dvě strany smlouvy v obdobném postavení, jako jsou účastníci dotčeného vztahu, v souvislosti s nímž je obvyklá cena zjišťována.

§ 492 odst. 2 o. z. pak vymezuje cenu mimořádnou. Mimořádnou cenou je suma, která zohledňuje zvláštní, nestandardní, hodnotu, již má věc pro konkrétní osobu (kupř. jejího vlastníka), nikoli ostatní účastníky trhu.

Jako příklad učebnice věcných práv uvádí⁷ cenu koňe, jenž byl spolu s dalšími třemi koňmi vlastníka secvičen k jízdě v parkúrovém čtyřspřeží.

⁵ Podrobněji k problematice společných pravidel pro plody a užítky, resp. rozdílů mezi nimi srov. též SPÁČIL, J. str. 24, marg. č. 45.

⁶ 28 Cdo 4503/2017

⁷ SPÁČIL, J. str. 24, marg. č. 48.

Mimořádná cena vždy odráží specifika, resp. přidanou hodnotu, již má věc pro jednotlivce –
př.: *Králík jako oblíbený domácí mazlíček x králík, jež je součástí velkochovu hospodáře.*

Obrázek malého syna namalovaný pro rodiče x obrázek jakéhokoliv jiného dítěte ve školce.

2. 3. 5. Majetek x jmění

Občanský zákoník na rozdíl od dřívější právní úpravy striktně rozlišuje mezi pojmy majetek a jmění (§ 495 o. z.). Jde o důsledek snahy zákonodárce o pojmovou konstantnost soukromoprávního kodexu, která by řešila dřívější nejednotnost projevující se v některých případech v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, a zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku, obou účinným do 31. 12. 2013, jakožto ve dvou stěžejních předpisech „starého“ soukromého práva.

Majetek

= vše, co osobě patří, tzn. souhrn všech jejích aktiv.

Jmění

= souhrn věcí i dluhů konkrétní osoby. Tedy všech aktiv i pasiv.

2. 4. Součást věci a příslušenství věci

2. 4. 1. Součást věci

Vedle vymezení věci v právním smyslu v § 489 o. z. definuje občanský zákoník i to, co chápe jako součást věci - § 505 - § 513 o. z.

§ 505 o. z.:

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“

Podstatou součásti tedy je, že je nedílným prvkem samostatné (hmotné) věci. Ať již hovoříme o stejnorodé věci (polovina listu papíru), či vymežitelném prvku věci „složené“ (např. desky knihy, náprava automobilu...). Stane-li se věc součástí věci jiné, ztrácí svou individualitu a přestává být samostatným předmětem práv (např.: vestavění zárubní dveří do zdi)⁸. Naopak, bude-li prvek, jenž je součástí věci od ní oddělen, může být samostatný v právním slova smyslu (př.: utržení jablka ze stromu).

Vlastnické právo se vztahuje pouze k věci jako celku (nelze tedy například prodat jen polovinu pozemku⁹). Naproti tomu jiná práva zejména užívací či požívací (nájem, pacht, služebnost) lze vázat i jen na (sou)části samostatné věci (služebností lze zatížit toliko vymezenou část pozemku)¹⁰

⁸ Důsledky pro majitele takové věci, jež pozbyde povahu věci samostatné, srov. např. SPÁČIL, J. str. 19.

⁹ Evidovaného pod jedním parcelním číslem. Jinak by tomu bylo, předcházelo-li by prodeji rozdělení pozemku.

¹⁰ Blíže viz též SPÁČIL, J. str. 18-19.

Aktuální znění odpovídá dřívějšímu pojetí součásti věci podle § 120 obč. zák. OZ 1964, a je proto i nadále použitelná judikatura vykládající citované ustanovení.

Zákon vymezuje součásti pomocí **dvou kritérií**:

1. Vzájemná sounáležitost zkoumaných entit (subjektivní)
2. Míra jejich oddělitelnosti (objektivní)

Judikatura¹¹ chápe první z nich jako subjektivní pohled, poněvadž zodpovězení „co k věci dle její povahy náleží“ závisí na lidských zvyklostech a zkušenostech, pročez i stupeň sounáležitosti bude vždy otázkou subjektivního posouzení. Druhé hledisko je objektivnější, neboť zkoumá fyzické spojení věcí.

Oddělení dvou částí pak může spočívat v „celé škále způsobů od přímých zásahů do hmotné podstaty věci (např. vybourání vestavěných oken domu), přes manipulaci ne-ničící podstatu věci (např. odmontování kola automobilu), po pouhé volně proveditelné odnětí věci (např. odnesení bezdrátového sluchátka od telefonního aparátu)“¹² Je-li důsledkem oddělení konkrétního prvku od primární části snížení hodnoty věci, avšak její funkčnost zůstane zachována, jedná se o součást nepodstatnou (př. designové prvky automobilu), ztratí-li věc po oddělení konkrétní součásti i schopnost plnit určenou funkci, hovoříme o součásti podstatné (motor automobilu).

Znehodnocení ve smyslu citovaného § 505 o. z. je dále zapotřebí vnímat hned z několika úhlů, neboť oddělení součásti může v určitých případech věci na hodnotě naopak přidat (př. nevhodná přístavba historicky cenné stavby, jež jí ubírá na její architektonické hodnotě, dále kupříkladu azbestem zamořená stavba jakožto součást pozemku). Dále lze doplnit případy odstranění součásti věci, jež se projeví jako nedůležitá, nepotřebná, či dokonce bránící v efektivním užití věci (např. vybourání příčky v domě za účelem rozšíření obytného prostoru, vykácení stromů na pozemku z estetických důvodů, či pro jeho jiné využití).

DŮSLEDEK

Právně významným je identifikace konkrétního prvku jako součásti věci především pro jeho právní osud. Kvalifikujeme-li něco jako součást věci, nelze s tím již nakládat jako se samostatným nepřímým předmětem (objektem) práva. Taková součást vždy sdílí osud věci hlavní, k níž náleží. Konkrétně se řečené projeví zejména při právní dispozici s věcí, jejíž účinky se bezvýjimky vztahují i na její součásti.¹³

Př. Prodá-li A pozemek prostřednictvím kupní smlouvy subjektu B, stává se B majitelem i stavby, jež je součástí pozemku, byť by nebyla ve smlouvě ani slovem zmíněna.

Při pojednání o součásti věci se nelze omezit jen na základní pravidlo v § 505 o. z., a opomenout tak na něj navazující zákonná ustanovení. V nich se projevuje mimo jiné i zásadní změna ve

¹¹ 22 Cdo 2548/98

¹² 22 Cdo 2548/98

¹³ 22 Cdo 1432/2002

vnímání součásti věci, potažmo věcných práv oproti právní úpravě účinné do konce roku 2013 obecně a sice zásada *superficies solo cedit*¹⁴.

Podle § 506 o. z. „

„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.

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“

Vedle hmotných věcí můžeme rozeznávat i součásti věci nehmotné. U nich vždy bude záležet na konkrétní právní úpravě.

Např. podle § 1879 o. z. lze převést/postoupit i pouhou část pohledávky.

2. 4. 2. Příslušenství věci

Příslušenství věci je ve smyslu § 510 o. z.:

„Vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“

Při kvalifikaci věci jako příslušenství věci jiné je zapotřebí, aby byly splněny podmínky:

1. Samostatnou věc (nikoliv součást věci jiné)
2. Náleží jedinému subjektu – totožnému vlastníku jako věc hlavní.
 - lze tedy rozlišit poměr věci hlavní a vedlejší (příslušenství)

Nerozhodná je vůle vlastníka, důležité je hospodářské určení věci hlavní – tedy, je-li příslušenství k jejímu užívání zapotřebí.

Příklady příslušenství: Povinná výbava automobilu, vybavení truhlářské dílny

X Je zapotřebí je odlišovat od věci hromadné¹⁵.

Označení předmětu za příslušenství věci jiné má rovněž vliv na jeho právní osud. Podle § 510 odst. 2 o. z. se má za to (konstruována je zde vyvratitelná domněnka), že se právní jednání a práva a povinnosti vztahující se k věci hlavní týkají i jejího příslušenství.

Př.: V kupní smlouvě, jíž se prodává auto, nebude výslovně zmíněna autolékárnička. Je-li ve vlastnictví původního majitele prodávaného auta a byla určena k užívání s ním, přejde na kupujícího prodejem rovněž vlastnické právo k ní, neprokáží-li strany, že si ujednaly jinak.

¹⁴ Blíže viz kapitola 2.5.1. a násl.

¹⁵ Hromadná věc je tvořena souborem právně samostatných věcí téhož vlastníka, z nichž žádné nesvědčí dominantní postavení, de-terminuje se vztah příslušenství jeho „podřízeností“ věci hlavní, k níž jakožto primární je určeno. Věc vedlejší, jež je příslušenstvím pak určitým způsobem (přímo či nepřímo) ovlivňuje funkční využití věci hlavní.

Napříště tedy už není použitelná dřívější judikatura, která dovozovala, že příslušenství věci bylo zapotřebí výslovně zmínit, měl-li se právní úkon týkat i jej.¹⁶

Na rozdíl od součásti věci však lze z vůle vlastníka převést pouze věc hlavní a ponechat si příslušenství, nebo naopak disponovat s příslušenstvím, aniž by se to dotklo věci hlavní. § 510 o. z. obsahuje toliko vyvratitelnou domněnku, nikoliv vůlí vlastníka dotčených věcí nezměnitelnou maximu.

Základní pravidlo rozvíjí i následující ustanovení. Například § 512 o. z. stanoví, že příslušenstvím pozemku jsou věci vlastníka stavby, jejichž účelem je jejich trvalé užívání se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu. Zmíněné pravidlo reflektuje účinky superficiální zásady, v důsledku nichž je stavba součástí pozemku, protože její příslušenství je nutně i příslušenstvím pozemku. *Př.: Klíče od stavby.*

Příslušenstvím pozemku oproti tomu nejsou ostatní pozemky.¹⁷

Jiné nemovité věci ovšem příslušenstvím pozemku být mohou¹⁸ (samozřejmě za předpokladu, že splňují znaky vymezené v § 510 o. z.) Například v tomto smyslu lze uvažovat o dočasné stavbě umístěné na pozemku, či pozemní komunikaci sloužící k příjezdu na pozemek.

V následujícím § 513 o. z. je pak výslovně pamatováno na příslušenství pohledávky, jímž se rozumí úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. Znamená to, že není-li ujednáno jinak, převádí se v případě postoupení pohledávky rovněž nárok na zaplacení zmíněného příslušenství. Samozřejmě i zde mohou naznačené důsledky strany smluvně vyloučit. Postoupena tak může být samotná pohledávka, přičemž původnímu vlastníku zůstává právo na úhradu do té doby naběhnutých úroků z prodlení.

2. 5. Stavba jako součást pozemku

2. 5. 1. Superficiální zásada

Superficies solo cedit

Právní zásada (jež bývá datována do dob starověkého Říma) bývá překládána: „Povrch ustupuje půdě.“ A v praxi znamená, že vše co na pozemku vyrostlo a je s ním pevně spojeno je jeho součástí. Zákon tak vyjadřuje jasnou preferenci půdy před vším, co se na ní nachází.

§ 506 o. z.:

„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.

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“

§ 507 o. z.:

¹⁶ Srovnej zejména 31 Cdo 2772/2000

¹⁷ Viz 22 cdo 4527/2017

¹⁸ Viz například 22 Cdo 539/2001 a NS 22 Cdo 3947/2016

„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“

V souvislosti s aktuálně účinným občanským zákoníkem bývá hovořeno o návratu superficiální zásady. Předchozí občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) účinný do konce roku 2013 vycházel¹⁹ z opačného vnímání zejména staveb a pozemků, jež považoval za dvě samostatné věci. Bylo tedy běžně možné, aby stavbu vlastnil subjekt odlišný od majitele pozemku. Nynější občanské právo opouští dříve zastávanou fikci a naopak sleduje faktický stav věcí, za něhož jsou stavby přirozeně součástí pozemku, na němž se nacházejí. Ani dnes se ovšem nejedná o normu, jež by platila absolutně. Sám civilní kodex zakotvuje řadu výjimek z jejích účinků²⁰.

2. 5. 1. 1. Stavby

Byť § 506 o. z. zavádí legislativní zkratku stavba, v občanském zákoníku není již blíže rozvedeno, co vše se stavbou ve smyslu občanského práva rozumí. Naznačenou otázkou se již dříve zabývala judikatura²¹, která dospěla k názoru, jenž je i dnes nadále akceptován:

Stavba je dle občanského práva chápána staticky „jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, jenž je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů“²²

Ne však jakýkoliv výsledek stavebních prací může splňovat charakter stavby v občanskoprávním smyslu. Naplněn musí být i další znak – míra oddělitelnosti, respektive rozeznatelnost hranice zkoumaného objektu od zemského povrchu. Judikatura totiž dále zastává názor, že splývá-li produkt stavební činnosti se zemí, aniž by bylo možné určit, kde končí a začíná povrch země, nemůže být taková entita samostatným objektem práva. Naznačené hledisko je vždy zapotřebí zkoumat konkrétně u každého případu zvlášť.

Příklady z judikatury:

- Parkoviště (28 Cdo 3895/2013)
- Terasa před domem (22 Cdo 1432/2002)
- Tenisové kurty (22 Cdo 1118/2005)
- Účelová komunikace (28 Cdo 2155/2012, 22 Cdo 1911/2000)
- Hráz rybníka (22 Cdo 122/2002)

Rozhodným při určení má-li hodnocený objekt potenciál být samostatnou věcí v právním smyslu, bude závěr, lze-li seznat hranici mezi pozemkem a stavbou. Nebude-li takové určení možné například protože se bude jednat o pouhé zpracování zemského povrchu (vyježděná účelová cesta přes pole), jde bez dalšího o součást pozemku²³. Judikatura Ústavního soudu pak v tomto směru hovoří o „vymežitelném kusu vnějšího světa“²⁴.

Vzhledem k respektování zásady superficies solo cedit by mohlo být namítáno, že uvedené závěry rozhodovací praxe nemají v dnešním občanském právu, vystavěném na tezi, podle níž

¹⁹ Stejně jako například občanské právo slovenské, polské, či východoněmecké.

²⁰ K výjimkám ze superficiální zásady viz část 2. 5. 4.

²¹ Pro v § 2 o. z. deklarovanou nezávislost uplatňování soukromého práva na právu veřejném totiž nelze vycházet v poměrech soukromého práva z definice stavby obsažené ve veřejnoprávních předpisech – § 2 odst. 3 stavebního zákona, jenž ji chápe dynamicky, jako stavební činnost včetně jejího výsledku – srov. 22 Cdo 1535/2017.

²² Viz 3 Cdo 265/96, 22 Cdo 4933/2015.

²³ 22 Cdo 4933/2015

²⁴ II. ÚS 529/05

jsou stavby součástí pozemku, význam. Popsané se uplatní v případě výjimek ze superficiální zásady, kdy bude zapotřebí zkoumat, je-li předmětná entita schopna samostatné právní existence, což nebude zpravidla možné, nebude-li splňovat charakteristiku stavby v občanskoprávním smyslu.

Spojení stavby a pozemku

- dočasné (stavba není součástí pozemku – viz § 506 odst. 1 o. z.)
- trvalé (zpravidla součást pozemku, nevykazuje-li charakter některé z výjimek).

Co se týče staveb podzemních, je zapotřebí rozlišovat, vykazují-li – slovy zákona – samostatné účelové určení (srov. § 498 odst. 1 o. z.).

- o Vinný sklep se samostatným vchodem – samostatná nemovitá věc.
- o Sklep pod obytným domem – součást domu, k němuž náleží, respektive součást pozemku, jehož je dům součástí.

Na právě uvedeném by nezměnila nic skutečnost, zasahoval-li by sklep pod cizí pozemek. I v takovém případě by byl součástí pozemku, na němž se nachází stavba, k níž náleží (srov. § 506 odst. 2 o. z.).

Význam nalezne závěr, podle kterého je stavba součástí pozemku, při nabývání vlastnického práva ke stavbě. Dnes již v zásadě není možné, aby majitelem stavby na pozemku byl subjekt odlišný od vlastníka pozemku. Patří-li stavebníkovi pozemek, na němž staví, stává se vlastníkem stavby v důsledku tzv. umělého přírůstku (akrescencí). Podstatným tedy je, kdo vlastní pozemek, jehož se stavba stává v průběhu realizace stavební činnosti součástí. Řečené má následující důsledky:

A) Vlastník pozemku = stavebník

- Použije-li majitel pozemku cizí věc pro stavbu na vlastním v dobré víře, stává se jejím majitelem, přičemž je povinen původnímu majiteli nahradit její hodnotu (§ 1083 odst. 1 o. z.).
- Chybí-li ve shora popsané situaci dobrá víra stavebníka (vlastníka pozemku), nahradí původnímu majiteli užití věci rovněž ušlý zisk (§ 1083 odst. 2 o. z.)

B) Stavebník není majitelem pozemku

- Kdo staví na cizím, staví pro cizího.
- Zpravidla se stavba zřízená na cizím pozemku stává vlastnictvím majitele pozemku, byť je postavena někým jiným (§ 1084 odst. 1 o. z.).
 - o Staví-li stavebník v dobré víře ve své oprávnění stavět na konkrétním pozemku, náleží mu náhrada účelně vynaložených nákladů. K té je povinen majitel pozemku (§ 1084 odst. 2 o. z.).
 - o Ochranu dobrověrného stavebníka dále rozvíjí § 1086 o. z. Není-li vlastník pozemku náležitě bdělý a i když o neoprávněné stavbě na svém pozemku ví, nezakročí, má stavebník nárok požadovat převod pozemku do svého vlastnictví za obvyklou cenu. Jedná se o jedinou situaci, jež ústí v to, že se majitelem pozemku i stavby stane stavebník, jenž původně neměl k pozemku žádné oprávnění. To vše ale za předpokladu, staví-li v dobré víře, přičemž vlastník pozemku o zřízení stavby ví a bez zbytečného odkladu ji nezakáže. Podle § 7 o.

z. je dobrá víra presumována, a proto je úkolem majitele pozemku, aby v případném sporu dobrou víru stavebníka zpochybnil, například poukazem na zápis v katastru nemovitostí (k tomu viz § 980 odst. 1 o. z.).

- V § 1087 o. z. je upraven speciální případ neoprávněné stavby²⁵ (ve smyslu stavby postavené na cizím pozemku bez příslušného oprávnění). Reguluje případ, kdy je zasažen sousední pozemek částí stavby (která je „přestavěna“), jinak oprávněně postavené na vedlejším pozemku – tzv. přestavek. Jím je část stavby, přesahující na vedlejší (cizí) pozemek (nikoliv výšeč pozemku). Jsou-li splněny podmínky zakotvené v § 1087 o. z. (mimo jiné dobrá víra stavebníka), stává se majitel stavby vlastníkem zastavěné části i vedlejšího pozemku. Smyslem popsaného pravidla je nastavení právních poměrů tak, aby odpovídaly faktickému stavu a bylo zabráněno štěpení vlastnictví k pozemku, respektive částem pozemkům, nacházejícím se bezprostředně pod stavbou. Jedná se o právní institut, skrze nějž dochází k originárnímu nabytí vlastnického práva k pozemku, respektive jeho části²⁶.

Součástí pozemku pak nebude ani stavba, jež je věcí movitou (př. přemístitelná stavební buňka). Důsledkem toho bude fakt, že ocitne-li se takový objekt neoprávněně na cizím pozemku, může se vlastník bránit negatorní žalobou a požadovat vyklizení svého pozemku. Neuplatní se zde § 1084 a násl. o. z., neboť se jedná o dvě samostatné věci.

2. 5. 1. 2. Rostliny

Ve vztahu k rostlinám platila v poměrech českého práva superficiální zásada již před účinností dnešního občanského zákoníku²⁷. Ten přesto ve svém § 507 o. z. výslovně normuje:

„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“

Vlastnické právo k rostlinstvu nabývá majitel pozemku rovněž přírůstkem ve smyslu § 1066 o. z.²⁸

Formulaci „na něm vzešlé“ je zapotřebí vykládat extenzivněji tak, aby zahrnovala i rostlinstvo na pozemek přesazené již ve formě sazenice, či vzrostlé rostliny (například stromky vysazované za účelem obnovy lesa), nikoliv jen ty, na něm vyklíčené.²⁹ Kindl In Švestka a kol., 2014a, komentář k § 507.

²⁵ 22 Cdo 372/2017

²⁶ 22 Cdo 4527/2017

²⁷ Dřívější výklad § 120 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., vycházející z nadále účinného § 2 odst. 2, věty druhé, zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, pokládal za součást pozemku například trvalé porosty (R 16/1996). Naproti tomu výsadba v lesní školce nebyla považována za součást pozemku právě pro svůj dočasný charakter, neboť se počítalo s následným vyjmutím jednotlivých stromků, jež proto judikatura označila za samostatné věci movité (Rc 87/05), obdobně bylo judikováno ohledně okrasných dřevin pěstovaných v zahradnictví s úmyslem jejich následného prodeje (NS 25 Cdo 1335/2013).

²⁸ Výjimkou zůstávají „jiné než trvalé porosty“ na pozemcích daných do užívání (srov. shora zmiňovaný § 2 odst. 2, větu druhou, zákona o půdě), jež jsou, nedohodne-li se uživatel s vlastníkem pozemku jinak, majetkem uživatele. Citovaná norma je ustanovením ve vztahu k § 507 o. z. speciálním. Zakotvuje výjimku z pravidla, protože (s ohledem na § 3029 odst. 2 o. z.) porosty na pozemcích daných smluvně do užívání, jež nelze označit za porosty trvalé, není možné ani nadále považovat za součást pozemku (shodně viz Kindl In Švestka a kol., 2014a, komentář k § 507).

²⁹ Obdobně srov. Kindl In Švestka a kol., 2014a, komentář k § 507.

2. 5. 2 Přejídná ustanovení

České soukromé právo se spolu s přijetím nového občanského zákoníku po více než šedesáti letech vrátilo k respektování superficiální zásady ve vztahu ke stavbám.³⁰ Realizaci superficiální zásady, která nebude jednorázovým, nýbrž dlouhotrvajícím a komplikovaným procesem, mají napomoci především přejídná ustanovení obsažená v § 3054 až § 3061 o. z. Ta upravují, kdy a jakým způsobem dojde k právnímu spojení staveb a pozemků v jednu věc. Zapotřebí je samozřejmě nepřipustnosti přímého zpětného působení právních norem (práva retroaktivita), protože se ani znovuzavedení superficiální zásady nesmí zpětně dotknout právních vztahů nastolených za účinnosti předchozího občanského zákoníku³¹. V rámci zmíněných pravidel lze rozeznávat následující skupiny případů, eventuálně problémů:

A) Vlastník stavby je rovněž vlastníkem pozemku

V ideálním případě je vlastníkem stavby majitel pozemku. Za splnění této podmínky došlo k 1. 1. 2014 podle § 3054 o. z. k právnímu spojení stavby s pozemkem, jež je napříště jeho součástí.³² Řečené pravidlo se neuplatní, tíží-li stavbu nebo pozemek věcné právo, jehož povaha by spojení do té doby dvou samostatných věcí vylučovala (srov. § 3060 o. z.) – př. je-li pozemek nebo stavba (jednotlivě) zatížen zástavním právem. Naproti tomu věcné břemeno zatěžující pozemek nebrání prosazení superficiální zásady, poněvadž zákon připouští, aby byla například služebností zatížena pouze část pozemku, či jeho součást.³³

B) Vlastníkem stavby a pozemku se stane jeden subjekt po 1. 1. 2014

Citované pravidlo se uplatnilo jen u staveb a pozemků, jež měly totožného vlastníka k prvnímu dni účinnosti občanského zákoníku. Období po 1. 1. 2014 už regulují následující ustanovení. Nastane-li po zmiňovaném datu kdykoliv situace, v níž stavba i pozemek budou vlastnictvím téže osoby, přirůstá ve smyslu § 3058 odst. 1, větou první, o. z. daným okamžikem stavba k pozemku i v právním slova smyslu a napříště tvoří jeho součást. Popsané se neuplatní na stavby, jež patří do některé ze skupin výjimek ze superficiální zásady (př. liniové stavby, stavby dočasné apod.) – viz § 3058 odst. 1, věta druhá o. z.

C) Stavby ve spoluvlastnictví

Za specifický případ lze označit stavby a pozemky ve spoluvlastnictví více subjektů. Na takové pamatuje občanský zákoník v § 3055 odst. 1, větě první, říká-li, že ke spojení stavby a pozemku došlo k 1. 1. 2014 též tehdy, byly-li spoluvlastníci pozemku i stavby totožní. Bezproblémové bude, shoduje-li se nejen okruh spoluvlastníků, nýbrž i poměr jejich spoluvlastnických podílů. V opačném případě (tedy, spoluvlastníci jsou sice totožné dvě osoby, ale stavbu vlastní v poměru ideálních polovin, zatímco k pozemku náleží jednomu dvoutřetinový a druhému pouze třetinový podíl), je s ohledem na nutnost respektování vlastnického práva chráněného rovněž jako základní právo zapotřebí uzavřít, že se stavba součástí pozemku nestává.

³⁰ Analogickou změnou prošel německý právní řád na počátku devadesátých let. Česká právní úprava je do velké míry inspirována právě řešením zvoleným v Německu.

³¹ Srov. 22 Cdo 892/2016, 22 Cdo 4572/2015.

³² K tomu srov. též judikaturu, zejména 22 Cdo 5189/2014 a 22 Cdo 599/2015.

³³ 22 Cdo 1372/2016.

D) Stavba zůstává samostatnou nemovitou věcí

Nejsou-li splněny shora zmíněné předpoklady (stavbu vlastní subjekt odlišný od vlastníka pozemku), zůstává stavba samostatnou nemovitou věcí ve smyslu § 3055 o. z. Zároveň se tak jedná o jednu z výjimek ze superficiální zásady. Totéž platí podle § 3055 odst. 2 o. z. pro stavby, které byly po 1. 1. 2014 vystavěny (k počátku účinnosti občanského zákoníku ještě neexistovaly) na pozemku cizí osoby na základě věcného práva (kupříkladu na základě věcného břemene umožňujícího oprávněnému subjektu stavět na cizím pozemku), jež vzniklo za předchozí právní úpravy, nebo na základě smlouvy, která byla uzavřena před koncem roku 2013 (např. nájemní smlouva).

Pro vlastnické právo k těmto stavbám se podle § 3023 obč. zák. obdobně uplatní pravidla pro vlastnictví pozemků.

E) Vzájemné předkupní právo

Pro časové období (nutno říci, že nikterak nespécifikované a těžko odhadnutelné), než dojde ke spojení staveb a pozemků skrze jediného vlastníka, konstruuje zákon mezi majiteli pozemku a stavby jakožto samostatnými věcmi zákonné předkupní právo (§ 3056 o. z.), jehož smyslem je napomoci prosazení superficiální zásady skrze jediného majitele dotčeného pozemku a stavby na něm. To limituje oba vlastníky v nakládání s dotčenými věcmi. Budou-li mít v úmyslu se svým majetkem disponovat, jsou povinni jej nejprve nabídnout druhému zúčastněnému ke koupi. Neučiní-li tak, náleží opomenutému subjektu oprávnění domáhat se, aby mu byl pozemek či stavba převedeny do vlastnictví (nemůže se však dovolat neplatnosti učiněné dispozice).

Předkupní právo, jež je svým charakterem právem věcným (působící vůči všem a přetrvávajícím i ve vztahu k právním nástupcům), nelze vyloučit ani dohodou stran (§ 3056 odst. 1, věta druhá, o. z.). Dle závěrů odborné literatury³⁴ i judikatury³⁵ se jeho obsah řídí normami v § 2140 a násl. o. z. – úpravou předkupního práva sjednaného smluvně. Předkupní právo zatěžuje stavbu v celém rozsahu, ve vztahu k pozemku mohou však být jeho účinky omezené. Podle § 3056 odst. 2 obč. zák. se nevztahuje na celý pozemek, je-li možné vymezit (pomocí geometrického plánu) část, kterou lze společně se stavbou oddělit, aniž by to podstatně ztížilo jejich užívání a požívání. V takovém případě tíží zákonné předkupní právo ve smyslu citovaného přechodného ustanovení pouze takto určenou část pozemku. Proto například s rozsáhlou zahradou, či pozemkem za domem může vlastník nakládat bez omezení předkupním právem. Právě vylíčené je projevem ochrany dispoziční volnosti vlastníka věci, jež je v důsledku předkupního práva redukována.

Dle judikatury Nejvyššího soudu³⁶ není předkupním právem ve smyslu § 3056 odst. 1 o. z. limitován převod spoluvlastnického podílu.

F) Ochrana práv třetích osob

Smyslem ustanovení § 3057 o. z. a § 3058 odst. 2 o. z. pak je ochrana práv třetích osob jednajících v dobré víře, že je stavba součástí pozemku. Chráněny jsou tak nejen kupci pozemku, jež mají za to, že jej nabývají včetně staveb na něm zřízených, nýbrž i oprávnění z věcného břemene, jež věří, že se jejich oprávnění vztahuje i na stavbu na zatíženém pozemku.

³⁴ Kindl in Švestka a kol., 2014c, komentář k § 3056, či Spáčil, 2013, s. 1235

³⁵ 22 Cdo 3407/2015

³⁶ 22 Cdo 2979/2018

Citovaná ustanovení rovněž regulují právo skutečného vlastníka stavby vůči zřizovateli věcného práva, resp. prodejci pozemku, na příslušnou náhradu.

Dle názoru Nejvyššího soudu nelze ovšem obdobně chránit osobu, jež byť v dobré víře zamýšlí nabýt vlastnictví ke stavbě, maje za to, že se jedná o samostatnou nemovitou věc. Je tak vyloučeno jakési „znovuosamostatnění“ stavby, poněvadž pravidlo v § 3058 odst. 2 o. z. evidentně chrání toliko dobrověrného nabyvatele pozemku, nikoliv například kupujícího stavby, o níž se domnívá, že je samostatnou věcí v právním smyslu. Na takové situace jmenovaná norma nedopadá.³⁷

G) Stavba na více pozemcích

Norma v § 3059 o. z. pak upravuje, nachází-li se stavba na více než jednom pozemku. Podle citovaného ustanovení se pro pozemek na němž je převážná část stavby aplikují shora vyložená pravidla v § 3056 až § 3058 o. z. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, užijí se k ostatním pozemkům ustanovení o přestavku (viz ů 1087 a násl. o. z.)³⁸.

2. 5. 3. Neoprávněné stavby

Neoprávněné ve významu soukromoprávním – tedy vystavěné na cizím pozemku bez patřičného oprávnění.

I. Zřízení před účinností o. z.

- Řešeny v režimu § 135c obč. zák. (zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013).

- Vychází se z premisy, že neplatí superficiální zásada. Není proto problém, aby stavbu vlastnil subjekt odlišný (např. neoprávněný stavitel).

- Nevztahují se na ně přechodná ustanovení v § 3054 - § 3061 o. z.

II. Zřízení po 1. 1. 2014

- Úprava v § 1084 – 1086 o. z.

- Vychází ze zásady superficies solo cedit, podle níž jsou stavby součástí pozemku.

§ 1084 o. z. a násl.: „Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku.

Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.“

- > Upravuje režim vypořádání, staví-li někdo na cizím pozemku, aniž by mu k tomu svědčil právní titul. Stavba přirůstá do vlastnictví majitele pozemku jako jeho součást. Nejedná-li se o stavby, jež se vymykají superficiální zásadě (inž. sítě apod.). Proti movitým stavbám a těm, co nejsou součástí – žaloba na vyklizení, viz výše.
- > Soud přihlédne k dobré víře stavebníka. Je-li dána, může být zřizovateli soudem přiznána náhrada, či být jejich vztah vypořádán jinak. Absentuje-li dobrá víra, hledí

³⁷ Podrobněji viz 20 Cdo 4827/2017

³⁸ Blíže viz např. 22 Cdo 2851/2015, či 22 Cdo 828/2017.

se na stavebníka jako na nepřikázaného jednatele (§ 1084 odst. 2 o. z. -> 3006 a násl. o. z.).

§ 1085 o. z.: „Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihledne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.“

- > Vlastník pozemku se může domáhat odstranění stavby podle § 1085 o. z. (obdoba vlastnické žaloby), ovšem soud zkoumá dobrou víru zřizovatele a může s ohledem na okolnosti žalobu zamítnout a dotčený vztah vypořádat jinak.

§ 1086 o. z.: „Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu. -> Pozemek získává stavitel!

Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.“

- > Speciálně je upravena situace, v níž stavitel staví na cizím pozemku v dobré víře, přičemž jeho majitel o stavbě ví a nezakáže ji. Za splnění všech předpokladů v § 1086 o. z. může zřizovatel požadovat, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Obdobně může žádat i majitel pozemku jeho odkup. Jde o zvláštní případ neoprávněné stavby, v němž jejím vlastníkem zůstává stavebník, který se nadto stává majitelem pozemku.

2. 5. 4. Výjimky ze superficiální zásady

Jak už bylo řečeno výše superficiální zásada má své limity a sám občanský zákoník připouští výjimky. Výslovně dle jeho znění nejsou součástí pozemku podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498 odst. 1, věta první, o. z.), dočasné stavby (§ 506 odst. 1 o. z.), dosavadní stavby ve vlastnictví subjektu odlišného od majitele pozemku ve smyslu § 3055 o. z., stroje, byla-li ve vztahu k nim učiněna výhrada podle § 508 o. z., liniové stavby ve smyslu § 509 o. z., jakož i stavby, jež jsou součástí práva stavby a v důsledku toho svou právní povahou oddělenými objekty od pozemku, na němž jsou fakticky zřízeny.

A) Dočasné stavby

Tzv. superedifikáty, jež nejsou blíže v občanském právu definovány. Sporný institut, při jehož vymezení nelze vycházet z veřejnoprávní praxe, například z veřejnoprávního povolení ke stavbě.

- Subjektivní hledisko – úmysl stavebníka ohledně doby, na niž stavbu zřizuje
- Objektivní hledisko – spočívá v účelu, k němuž byla stavba zřízena, její hospodářské určení, jež má naplňovat³⁹

Účelnější se jeví preference objektivního kritéria jednak z důvodu právní jistoty třetích osob, jednak bude zpravidla odpovídat i pravděpodobnému úmyslu stavebníka.

³⁹ 22 Cdo 1143/2014

B) Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Tato výjimka vyplývá z § 498 odst. 1 o. z. ve spojení s § 506 odst. 2 o. z. Za typické příklady bývají uváděny vinné sklepy se samostatným vchodem umístěné pod zemí, tubus metra, či dřívější protiatomové kryty, jež rovněž disponují vlastním vchodem a nejsou fakticky spojeny s žádnou nadzemní stavbou. Naopak sklep, který tvoří součást obytného domu (podsklepeného) postrádá samostatné účelové určení, a nemůže tedy být samostatnou věcí ve smyslu citovaných ustanovení, nýbrž součástí pozemku, jehož součástí je stavba, ke které patří.

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením jsou ze zákona věcmi nemovitými (srov. § 498 odst. 1 o. z.).

Je zapotřebí též pamatovat na speciální normy, které vylučují užití normy obecné. Např. § 509 o. z. za samostatnou na pozemku nezávislou věc prohlašuje liniové stavby, jimiž mohou být i inženýrské sítě, které se často nachází pod zemským povrchem. Tyto budou samostatnými věcmi právě ve smyslu tohoto ustanovení (viz následující bod D).

Komplikovanou může být situace, nachází-li se stavba pod více pozemky. Není-li samostatnou, je třeba určit, součástí kterého z dotčených pozemků je. Rozhodným hlediskem bude její funkční spojení, jež determinuje úsudek o věci primární, potažmo hlavní. Příkladem lez uvést již zmiňovaný sklep pod domem zasahující částečně pod cizí pozemek. Takový bude součástí pozemku, na němž se nachází dům, jehož obyvatelům slouží (viz rovněž § 506 odst. 2 o. z.).

C) Stroje s výhradou

Ustanovení § 508 o. z. právně osamostatňuje i „stroje s výhradou“.

Jedná se zpravidla o případy průmyslových objektů (budovy i pozemky, například v areálu, v němž sídlí více společností), jež jsou na základě obligačního oprávnění (nájmu, pachtu), poskytnuty do užívání třetí osobě. Právním oddělením stroje od nemovitosti budou obě zúčastněné strany chráněny například pro případ exekuce na majetek druhého subjektu. Bez uplatnění výhrady by se stroj spojením s pozemkem, případně budovou stal součástí stavby, potažmo pozemku a tudíž vlastnictvím jejich majitele.

Předpoklady:

- Rozdílnost vlastníků nemovitosti a stroje
- Faktické spojení stroje s nemovitou věcí (evidovanou v katastru nemovitostí, může jí být i právo stavby)
- Souhlas vlastníka stroje a vlastníka nemovité věci
- Zápis výhrady

Příklady: výrobní linky, obráběcí stroje či nejrůznější technologické celky.

D) Liniové stavby

§ 509 o. z. z účinků superficiální zásady vyjímá i liniové stavby (viz shora), přičemž některé demonstrativně uvádí.

Liniová stavba = **jeden její rozměr – délka, převládá nad druhým – šířkou**

- mohou být jak stavbou movitou, tak nemovitou. Záleží, naplňují-li znaky v § 498 odst. 1, větě druhé, o. z.

Příklady:

- pozemní komunikace,
- stavby drah (železničních i jiných),
- letištní dráhy,
- vybraná zařízení pro regulaci vodních toků,
- inženýrské sítě

E) Stavby jako součást práva stavby

Právo stavby (věcné právo k věci cizí) upravené v § 1240 a násl. o. z. je samostatnou nemovitou, byť nehmotnou, věcí podléhající zápisu do katastru nemovitostí. Jeho součástí může být stavba, která je na základě oprávnění z něho plynoucího vystavěna fakticky na cizím pozemku. Ve vztahu k pozemku se jedná o odlišnou věc v právním slova smyslu. Stavba však není zcela samostatnou věcí, nýbrž je právě součástí práva stavby. Právo stavby lze zřídit za účelem budoucí výstavby, tak již ve vztahu ke stavbě existující.

F) Stavby zachovávající si charakter samostatné věci

- Stavby jako samostatné věci ve smyslu § 3055 o. z.
- Stavby zatížené věcným právem podle § 3060 o. z.
- Neoprávněné stavby vystavěné před 1. 1. 2014