

ZÁSADA SUPERFICIE A PRÁVO STAVBY

■ Vypracoval: Michal Říha

S novým občanským zákoníkem se vrací celá řada původních právních institutů, mezi kterými je i zásada superficie a právo stavby. Právo stavby bude v první etapě užíváno především jako přechodné řešení k zásadě superficie, ale brzy si vlastní pozici a bude hojně využíváno pro řešení bytové situace, ale i pro potřeby podnikání a užívání pozemků. Zásada superficie s sebou nese možnost zjednodušení právních vztahů při určování vlastnictví.

Novinkou skloňovanou ve spojitosti s novým občanským zákoníkem a dalšími zákony, které jej provázely, byla i zásada *superficie solo cedit*.¹ Jedná se o starořímskou zásadu, která až do 50. let 20. století měla dlouhou tradici i na území dnešní České republiky. Jejím obsahem je propojení země a veškerých s ní spojených věcí do jednoho celku. Z právního pohledu je tak jedno, jestli mluvíme o podzemní garáži, rodinném domě, setbě obilí nebo ovocném stromu – vlastníkem je vždy majitel pozemku. Od 1. 1. 2014 došlo ke splynutí nemovitostí existujících na pozemku s tímto pozemkem a v katastru nemovitostí se jednotlivé nemovitosti dále neuvádějí.

V českém prostředí je ale časté, že majitel pozemku a budovy jsou dvě rozdílné osoby a autoritativní přirůstání domů k pozemkům, a tedy i k majetku vlastníka pozemku, by bylo nemálo problematické. Může také nastat situace, kdy majitel pozemku pro něj nemá využití a chce jej poskytnout např. developerovi, který ale požaduje lepší zajištění své investice než jen nájemní smlouvu. A právě pro tyto případy je tu tzv. právo stavby. Právo stavby je zákonem klasifikováno jako nemovitost a zapisuje se do katastru jako věcné právo. Umožňuje na omezenou dobu vyjmout stavbu z režimu superficie a umožní stavebníkovi provést příslušné práce a stavbu užívat jako vlastník. Fyzická stavba pak není součástí pozemku nýbrž zmíněného práva. Zákonodárce omezil maximální trvání smlouvy o právu stavby na 99 let, po jejichž uběhnutí se stane majitelem stavby opět majitel pozemku. Při zániku práva stavby majitel pozemku poskytne náhradu stavebníkovi ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby, pokud se nedohodnou jinak.

Kvůli citlivosti vztahu vlastníka pozemku a stavby, kdy právo stavby se nejčastěji bude užívat pro řešení bytové situace, existuje řada omezení pro obě strany. V první řadě existuje vzájemné předkupní právo, kdy chce-li některá ze smluvních stran prodat příslušnou nemovitost, musí ji za stejných podmínek nabídnout své protistraně. Stavebník má dále povinnost se o právo stavby náležitě starat a udržovat jej, případně, je-li tak sjednáno, platit majiteli pozemku úplatu tzv. stavební plat. Smlouvou může být stavebníkovi také uloženo, aby provedl stavbu určitým způsobem nebo v určité době, či aby stavbu pojistil. Tato ujednání jsou dispozitivní a záleží tedy na vůli stran, ale je

¹ Povrch ustupuje pozemku

především v zájmu vlastníka pozemku, aby po uplynutí smluvní doby byla nemovitost v dobrém stavu. Není-li možnost nakládání omezena, pak vlastník práva stavby s ním může neomezeně nakládat a zatěžovat jej. Zákon nicméně předpokládá možnost, že vlastník pozemku bude moci vznést výhradu proti zatížení práva stavby, která bude zapsána v katastru nemovitostí. Právo stavby je také možné dědit podle obecných ustanovení dědického práva. Vlastník pozemku je naopak povinný strpět právo stavby a umožnit jeho beneficentovi jej užívat. Jak bylo řečeno, stavebník má s výhradami plné vlastnické právo k samotnému právu a dále požívací právo k pozemku. Právo stavby může být také rozšířeno i na přiléhající pozemky, které slouží k lepšímu užívání práva stavby, jako je například zahrada u domu.

Návrat starého institutu práva stavby zpět do českého právního řádu může z počátku působit poněkud nešikovně a těžkopádně, nicméně s větším odstupem se stane opět hojně využívaným nástrojem. Flexibilní úprava dává velký prostor stranám, aby se dohodly na společném využití nemovitosti podle svých představ.

V Praze, září 2014