

PŘESTAVEK JIŽ NENÍ NEŘEŠITELNÁ CHYBA

■ Vypracoval: Michal Říha

V duchu návratu k osvědčeným institutům občanského práva první republiky je možné nacházet i nástroje řešení sporných situací na hranicích nemovitostí. Spojení pozemku a stavby je jednou z takových změn, ale může to být komplikované, pokud stavba stojí na více než jednom pozemku. Drobné přesahy proto řeší institut přestavku.

Dalším instrumentem, který rekodifikace českého soukromého práva přinesla je poněkud archaicky pojmenován jako přestavek. Při stavbě, a zvláště na pozemcích s nevyjasněnými hranicemi, se může velmi jednoduše stát, že stavitel překročí hranice svého pozemku a po právu zřízovanou stavbou a v dobré víře zastaví i pozemek sousedův. Zásada superficies, tedy přiznání vlastnictví stavby majiteli pozemku, by logicky problém řešila spoluvlastnictvím majitelů obou pozemků a stavba by byla součástí práva stavby. Takové řešení by nicméně bylo samozřejmě velmi nepraktické a proto zákonodárce sáhl po institutu přestavku.

Úprava přestavku se skrývá v § 1087 občanského zákoníku a zjednodušeně umožňuje staviteli, aby získal vlastnictví neoprávněně zastavěného pozemku. Na první pohled se může zdát, že toto ustanovení je možné zneužít, ale opak je pravdou. Stavitel musí být v první řadě vlastníkem pozemku, na kterém staví. Jsou tedy vyloučeni beneficianti práva stavby, nájemci, pachtýři a další osoby, které by jinak mohli po právu pozemku zastavět.

Dalším a možná ještě důležitějším omezením je, že stavitel musí být v dobré víře, tedy, že v době stavby nemá úmysl svého souseda nijak svou činností poškodit a staví v daném místě v přesvědčení, že zde stavět může. Přestavek nemohou využít tedy ani sousedé, kteří staví na cizím pozemku s představou, „že se to pak nějak vyřeší,“ jak je tomu často v praxi. Chráněni nejsou ani stavitelé, kteří zanedbali odbornou přípravu a nezkontrolovali si hranice pozemku, zvláště, byla-li parcela nedávno vyměřena a majitel měl a mohl z katastrální mapy o zaměření vědět. V dobré víře naopak zpravidla budou obyvatelé domu, který stál dlouho na sousedově pozemku a přestavek byl zjištěn až novým, přesnějším měřením.

Poslední podmínkou je, že se jedná jen o malou zástavbu na malé části sousedova pozemku. Malost přestavku se samozřejmě bude posuzovat vzhledem k velikosti stavby jako celku a ploše, kterou vlastní soused. Posuzování se bude případ od případu lišit. Jednalo-li by se o stavbu, která by zasahovala více než na malou část pozemku nebo by stála na cizím pozemku z větší než malé části, ustanovení o přestavku by se nepoužilo a stavitel by se potýkal s neoprávněnou stavbou. Pak by byl

v lepším právním postavení soused, který by v krajním případě mohl na stavitelovy náklady stavbu odstranit.

Stavěl-li tedy vlastník původního pozemku v dobré víře, přestavek je jen malou částí stavby na malé části pozemku, nabyde stavitel ze zákona vlastnictví k pozemku, na kterém přestavek stojí. Není tedy zapotřebí žádného rozhodnutí soudu nebo smlouvy mezi sousedy. Stavitel pak má povinnost původnímu vlastníkovi zaplatit cenu v době a místě obvyklou. Nabyvatel se stává majitelem pozemku trvale a se zánikem stavby není spojen zánik vlastnictví majitele a jeho následný přechod zpět na souseda.

Stavitel měl především vždy stavět na území, o kterém si ověřil, že je tím místem, kde stavět může. Nicméně v případě, že dojde k přestavku, v žádném případě by neměl takovou situaci zamlčovat a aktivně by měl vystupovat ve vztahu k řešení vzniklé situace. Vedle zhoršení sousedských vztahů by se totiž mohl dostat do situace, kdy by nemusel prokázat dobrou víru a stavbu by musel odstranit. Ačkoli to v dnešním světě vždy tak nevypadá, dohoda je levnější a rychlejší způsob řešení nežli soudní spory.

V Praze, září 2014