

Nesprávné použití práva stavby včetně ukázek z praxe

LENKA VRZALOVÁ

15.4.2015

NOZ: PRÁVO STAVBY V SOUVISLOSTECH
DISKUSNÍ SETKÁNÍ STAVEBNÍHO FÓRA

Chyba č. 1

- ▣ **Právo stavby je zaměňováno s „pouhým“ oprávněním provést stavbu na cizím pozemku**
 - PS je vnímáno jako řešení pro stavební úřad – pouhý podklad k získání veřejnoprávního oprávnění
 - je pomíjena potřeba soukromoprávního oprávnění a ještě více otázka zachování právní oddělenosti stavby od cizího pozemku
 - důsledkem je **absence projevu vůle zřídit právo stavby**, projev vůle typicky směřuje ke zřízení **oprávnění provést stavbu**

Chyba č. 1 – příklad I

- ▣ Předmětem této smlouvy je **založení práva stavebníka provést „stavbu“** dle předchozího odstavce na dotčených pozemcích. ...
- ▣ „Vlastník pozemku“ souhlasí, aby na dotčených pozemcích, uvedených v čl. I. této smlouvy, byla postavena „stavba“, uvedená v čl. II. odst. 1 této smlouvy. „**Vlastník pozemku“ se touto smlouvou zavazuje strpět výkon stavebníka práva na provedení „stavby“** specifikované v předchozích odstavcích tohoto článku na dobu určitou do 30.11.2017.
- ▣ Za podmínek této smlouvy vzniká „stavebníkovi“ provádějícímu „stavbu“ právo vstupovat a vjíždět na dotčené pozemky v souvislosti s prováděním „stavby“.
- ▣ Právo stavebníka provést „stavbu“ specifikovanou v čl. II. odst. 1 této smlouvy se zakládá bezúplatně na dobu určitou do 30.11.2017.

Chyba č. 1 – příklad II

- ▣ Stavebník hodlá na pozemku uvedeném v čl. I této smlouvy realizovat novostavbu rodinného domu.
- ▣ **Vlastník nemovitosti souhlasí za podmínek dohodnutých v této smlouvě, aby na pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy byla provedena v čl. II. uvedená stavba.** Právo stavby je zřizováno bezplatně a to na dobu končící ke dni 31.12.2050.
- ▣ Za podmínek této smlouvy vzniká stavebníkovi **oprávnění zřídit stavbu, vstupovat a vjíždět na předmětný pozemek v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou stavby.**
- ▣ Nedojde-li k vydání příslušných povolení či uplyne jejich platnost nebo stavba nebude z jakýchkoliv důvodů realizována či nebude pozemek stavbou dotčen, nejsou účastníci smlouvy vzájemnými závazky dle této smlouvy vázáni.

Chyba č. 1 – příklad II

▣ Smlouva o právu stavby

kterou ve smyslu ust. § 96 odst. 3 písm. a) (územní souhlas)

kterou ve smyslu ust. 105 odst. 1 (ohlášení)

zákona č. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, uzavřeli tito účastníci:

▣ Vlastník nemovitosti prohlašuje, že tímto vydává stavebníkovi souhlas vlastníka s umístěním a zřízením stavby rodinného domu na dotčeném pozemku za účelem vydání příslušného

- územního souhlasu

- ohlášení stavby

podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Vlastník nemovitosti souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro správní řízení jako souhlas účastníka.

Chyba č. 2

▣ **Právo stavby je zřizováno k realizaci staveb, které nejsou stavbami v soukromoprávním smyslu**

▣ **Stavba v občanskoprávním smyslu**

Dosavadní judikatura definovala tyto znaky:

- výsledek stavební činnosti člověka
 - má materiální podstatu
 - je zřetelně vymezena ve vztahu k vlastnímu pozemku
 - má samostatnou hospodářskou funkci odlišnou od pozemku
 - materiál, ze kterého je stavba provedena, se vyznačuje jistou kompaktností
- ▣ viz MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: *Občanský zákoník – velký komentář*. Svazek III. § 419 – § 654. Praha: Leges, 2014. s. 262.

Chyba č. 2 – příklad č. I

- ▣ **Právo stavby je zřizováno pro stavbu, která je pouze zpracováním povrchu pozemku**
 - ▣ **tj. pro stavbu, který by se i za staré právní úpravy stala součástí pozemku**

- ▣ Stavebník hodlá na vlastní náklad vybudovat na Pozemcích stavbu **golfového hřiště**. Za stavbu se pro účely této smlouvy považují terénní úpravy pozemků, zbudování odpališť, jamkovišť, pískových překážek a drah.

Chyba č. 2 – příklad č. II

- ▣ **Právo stavby je zřizováno pro stavbu, která je pouze zpracováním povrchu pozemku**
 - ▣ **tj. pro stavbu, který by se i za staré právní úpravy stala součástí pozemku**

- ▣ Předmětem touto smlouvou zřizovaného práva stavby je právo stavebníka mít na povrchu dotčeného pozemku stavbu ... spočívající v připojení rodinného domu ... k dotčenému pozemku, zahrnující **stavbu opěrné zídky se zábradlím a sjezdu k rodinnému domu ...** včetně povrchových úprav zámkové dlažby.

Chyba č. 2 – příklad č. III

- ▣ **Právo stavby je zřizováno pro stavbu, která je pouze zpracováním povrchu pozemku**
 - ▣ **tj. pro stavbu, který by se i za staré právní úpravy stala součástí pozemku**
- ▣ ????
- ▣ Účelem této smlouvy je založení práva stavby pro stavebníka, který hodlá na zatíženém pozemku provést nadzemní a podzemní stavbu **monitorovacího vrtu** HP – 102A pro monitorování stavu a kvality podzemních vod v souvislosti s provozem rekultivované skládky ...
- ▣ je takovýto vrt s ohledem na 22 Cdo 2597/2010 stavbou v občanskoprávním smyslu?
 - ▣ zřejmě bude záležet i na konkrétním stavebně-technickém provedení

Chyba č. 2 – příklad č. IV

- ▣ **Právo stavby je zřizováno pro stavbu, která je přístavbou již existující stavby, aniž by právo stavby bylo zároveň zřizováno i k existující stavbě**
 - ▣ **tj. pro stavbu, který by se za staré právní úpravy stala součástí již existující stavby**
 - ▣ Vlastníci zřizují touto smlouvou pro stavebníka právo stavby na výše specifikovaných nemovitostech, tj. pozemek AAA, s jeho součástí, budovou č.p. BBB. Právo stavby se zřizuje za účelem rozšíření provozních prostor stavebníka přístavbou stávající budovy č.p. BBB, která je součástí pozemku AAA, a to přístavbou, realizovanou na pozemcích CCC; **tato přístavba se stane součástí práva stavby.**

Chyba č. 2 – příklad č. V

- ▣ **Právo stavby je zřizováno pro stavbu, která je pouhou stavební úpravou již existující stavby**
 - ▣ Vlastník je výlučným vlastníkem vlastnického práva k pozemku xxx a pozemku yyy ... (dále jen dotčený pozemek).
 - ▣ Stavebník hodlá realizovat na pozemku, který je ve výlučném vlastnictví vlastníka pozemku stavbu – **změnu užívání stavby**, která bude zcela situována na dotčeném pozemku.
 - ▣ Doplnění informace: Stavebník je vlastníkem stavby na pozemku xxx

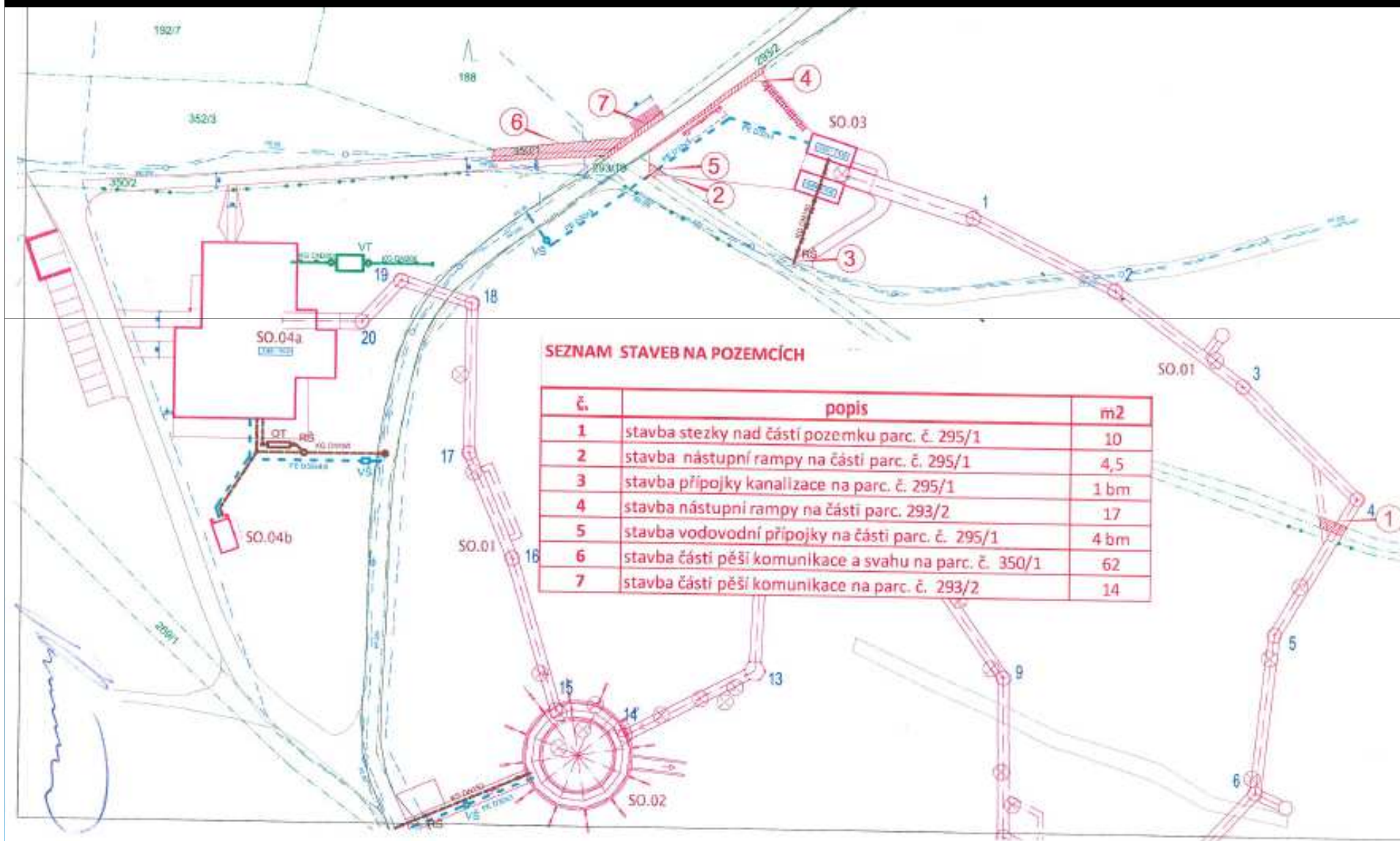
Chyba č. 2 – příklad č. V

- ▣ **Právo stavby je zřizováno pro stavbu, která je pouhou stavební úpravou již existující stavby**
 - ▣ Vlastník dotčeného pozemku prohlašuje, že tímto vydává stavebníkovi souhlas vlastníka s umístěním a prováděním stavby specifikované v čl. II odst. 1 na dotčeném pozemku za účelem vydání příslušného stavebního povolení podle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
 - ▣ Vlastník souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro správní řízení jako souhlas účastníka.
 - ▣ Tato smlouva bude přílohou žádosti stavebníka v řízení v řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), kterou stavebník prokáže své oprávnění provést stavbu.

Chyba č. 2 – příklad č. IV

- ▣ **Právo stavby je zřizováno pouze pro malou část stavby**
 - ▣ Stavebník prohlašuje, že má záměr postavit na pozemcích ... stavbu „Stezka korunami stromů XXX“, která bude zasahovat též na Pozemky ..., včetně dalších doprovodných staveb či zařízení se stavbou „Stezka korunami stromů XXX“ souvisejících ...
Doprovodnými stavbami či zařízeními se stavbou „Stezka korunami stromů XXX“ souvisejícími smluvní strany rozumí zejména vodovodní a kanalizační přípojky, nadzemní části stezky, přístupové komunikace pro pěší.
 - ▣ Vlastník touto smlouvou zřizuje ve prospěch Stavebníka právo stavby k Pozemku č. 1, Pozemku č. 2 a Pozemku č. 3, na základě kterého bude Stavebník oprávněn mít na povrchu či pod povrchem těchto Pozemků **Stavbu v tom rozsahu, jak Stavba (resp. její jednotlivé části) zasahuje na Pozemky.**

Chyba č. 2 – příklad č. IV

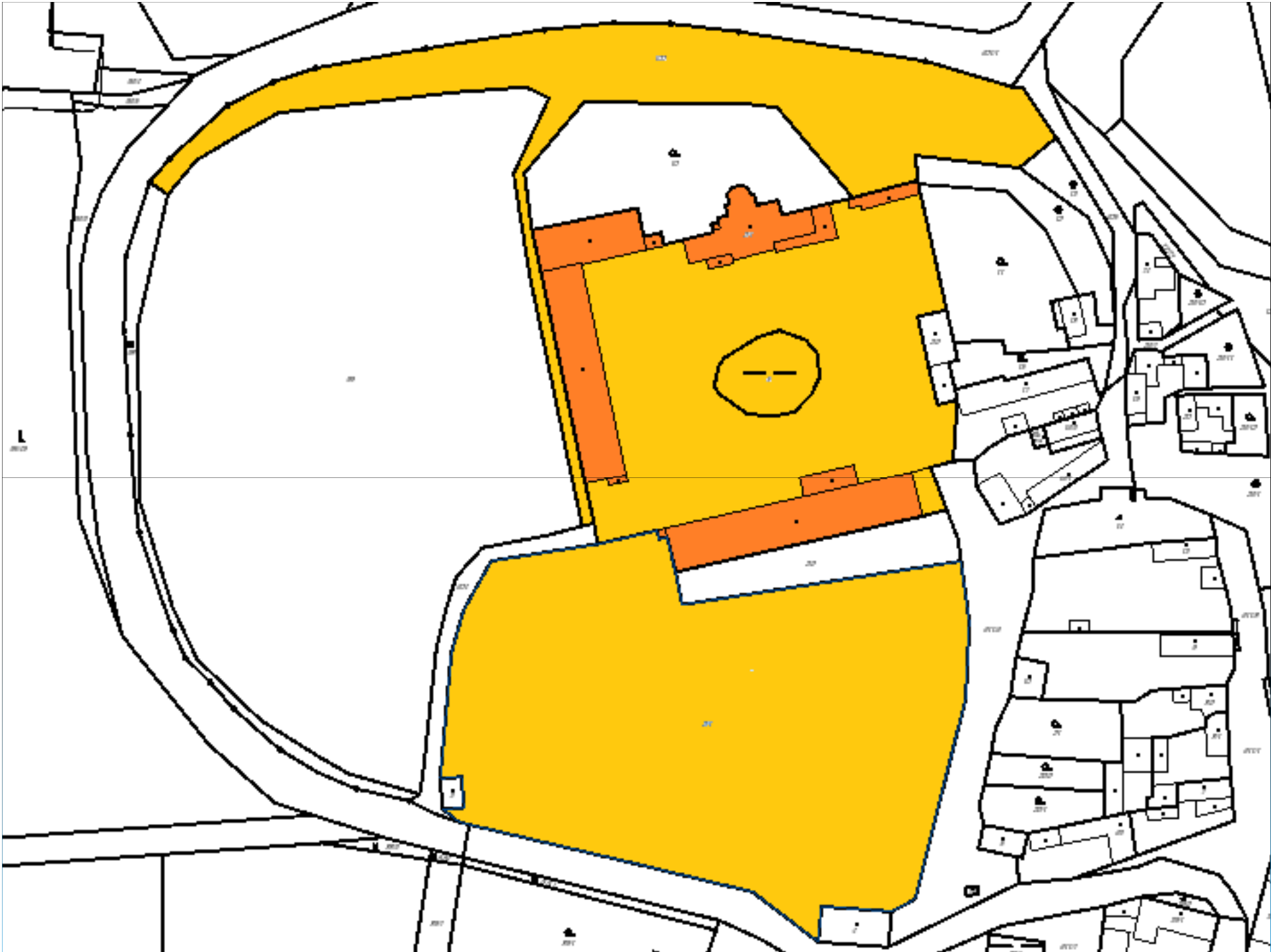


Chyba č. 3 a 4 – příklad č. I

- ▣ **Právo stavby je zřizováno k pozemku, na kterém již existuje stavba, aniž by bylo vyjádřeno, zda se má právo stavby týkat stavby již zřízené či dosud nezřízené**
- ▣ **Právo stavby je zřizováno v rozsahu, který několikanásobně přesahuje potřeby stavby, a to do té míry, že pozemky v tomto rozsahu zjevně nemohou sloužit lepšímu užívání stavby**

Chyba č. 3 a 4 – příklad č. I

- ▣ Vlastník předně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku ... AAA o výměře 10 313 m², pozemku ... BBB o výměře 2 663 m² a pozemku ... CCC o výměře 6 087 m² ...
- ▣ Vlastník zřizuje ve prospěch stavebníka právo stavby tak, že zatěžuje věcným právem stavby tři celé pozemky specifikované výše v čl. I této smlouvy a stavebník má právo zřídit **na libovolném místě** těchto pozemků stavbu – „Statky XXX – Venkovní stavby“ ... Jedná se o dřevník a hospodářský objekt.
- ▣ Doplnění informace:
 - ▣ zatěžované pozemky mají výměru téměř 2 ha
 - ▣ součástí jednoho z nich je celá řada budov



Chyba č. 5

- ▣ **Právo stavby je zřizováno k realizaci staveb, které jsou ze zákona samostatné**
 - ▣ **např. inženýrské sítě**
 - ▣ ... vlastníci pozemků ... zřizují touto smlouvou bezúplatně pro ... (stavebníka) věcné právo – právo stavby Dálkového horkovodu ETE s délkou trvání 99 let spočívající v právu stavebníka ... na pozemcích uvedených v tomto článku pod body 1 a 2 této smlouvy vybudovat, mít a užívat stavbu Dálkového horkovodu ETE
 - ▣ Doplnění informace: právem stavby je zatěžováno 6 pozemků, tedy zlomek délky horkovodu

Chyba č. 6 – kombinace předchozího

- ▣ **Právo stavby je zřizováno k realizaci celého areálu sestávajícího se jak ze staveb v soukromoprávním smyslu, tak staveb, které jsou pouze zpracováním povrchu pozemku, tak i staveb, které jsou ze zákona samostatné**
 - ▣ Vlastník pozemků zřizuje touto Smlouvou Stavebníkovi k Pozemkům právo stavby spočívající v právu Stavebníka mít na pozemcích stavbu nazvanou „Areál sběrného dvora s překladištěm komunálního odpadu“ blíže popsanou v územním rozhodnutí ... Územní rozhodnutí tvoří přílohu č. 1 Smlouvy.
 - ▣ Areál SDSPKO tvoří objekt haly pro nakládání s odpady a objekt zázemí areálu ... Objekt sběrného dvora tvoří zpevněné plochy, příjezdová komunikace, areálové IS, silniční mostová váha. Dále jsou součástí přípojky IS a přeložky sítí ...

Chyba č. 7 – příklad č. I

- ▣ **Právo stavby je zřizováno bez jakékoliv specifikace stavby, která má být v jeho rámci realizována**
- ▣ Strany po vzájemné dohodě, společně sjednávají ve smyslu ustanovení § 1240 a násl. občanského zákoníku právo stavby na parcele xxx ve prospěch nabyvatelů takového oprávnění – manželů
- ▣ Strany smlouvy sjednávají právo stavby bezúplatně, na dobu určitou 90 let ...
- ▣ **smlouva sepsána advokátem**

Chyba č. 7 – příklad II

- ▣ **Právo stavby je zřizováno bez jakékoliv specifikace stavby, která má být v jeho rámci realizována**
- ▣ AAA a manželé BBB zřizují touto smlouvou právo stavby k pozemku xxx pro manžele BBB. AAA se zavazuje právo stavby trpět, manželé BBB právo stavby přijímají.
 - ▣ v tomto případě navíc již je součástí zatěžovaného pozemku stavba, která není zmiňována – má být účelem práva stavby tato již existující stavba nebo stavba zcela nová
 - ▣ z příloh pak vyplývá, že bylo požádáno o stavební povolení půdní vestavby a nástavby stávajícího rodinného domu
- ▣ **smlouva sepsána notářem**

Chyba č. 7

Odborná literatura se v požadavku na nutnost specifikace stavby neshoduje

▣ Ve prospěch uvedení účelu se vyslovují následující názory:

▣ „*Smlouva musí obsahovat jasný projev vůle vlastníka předmětného pozemku o zřízení práva stavby, označení předmětného pozemku (příp. pozemků dalších, vymezení předmětné stavby (již existující, nebo plánované), stanovení doby trvání ...“ (Spáčil J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 897).*

Chyba č. 7

Odborná literatura se v požadavku na nutnost specifikace stavby neshoduje

- ▣ Ve prospěch uvedení účelu se vyslovují následující názory:
 - ▣ „*Přestože o. z. výslovně neuvádí **obligatorní náležitosti** smlouvy o zřízení práva stavby, lze je dovodit zcela jednoznačně. Půjde především o projev vůle vlastníka pozemku zřídit na svém pozemku právo stavby, označení dotčeného pozemku (pozemků), vymezení stavby (budoucí nebo již existující), vymezení doby trvání práva stavby a stanovení výše úplaty (event. stanovení bezplatnosti zřízení práva stavby).“ (Gabriel Achour, Mgr. Martin Pelikán: Právo stavby podle nového občanského zákoníku, Bulletin advokacie č. 12/2014, str. 37 – 43)*

Chyba č. 7

Odborná literatura se v požadavku na nutnost specifikace stavby neshoduje

- ▣ Ve prospěch uvedení účelu se vyslovují následující názory:
 - ▣ „*Povinnými náležitostmi takové smlouvy budou zejména dostatečně určité vymezení dotčeného pozemku a stavby (příp. plánované stavby), vymezení smluvních stran (stavebníka a vlastníka pozemku), doby trvání práva stavby (maximálně 99 let) a ujednání, zda se právo stavby zřizuje bezúplatně nebo za úplatu. (Magda Němcová, Radka Lörincová: Stavby a pozemky podle nového občanského zákoníku, Právní rádce č. 3/2013, rubrika Akta, str. 10 – 13)*

Chyba č. 7

Odborná literatura se v požadavku na nutnost specifikace stavby neshoduje

- ▣ V neprospěch uvedení účelu bývá citováno z článku „Právo stavby“ Prof. Eliáše, OBCHODNĚPRÁVNÍ REVUE 10/2012:
 - ▣ Nepochybné je, že ve smlouvě musí být jasný projev vůle vlastníka pozemku o zřízení stavebního práva stavebníkovi obsahující určité vymezení zatěžovaného stavebního pozemku, popřípadě i pozemků dalších; pokud má být právo stavby vztaženo ke stavbě již existující, je namístě vymežit určitým způsobem i ji. **Má-li být stavba teprve zřízena, je jistě vhodné charakterizovat ji** alespoň obecným způsobem (co do účelu, velikosti, stavebně technického provedení apod.).

Shrnutí

▣ **Právo stavby je v praxi nesprávně zřizováno**

- ▣ bez účelu (tj. bez alespoň základní specifikace stavby, pro kterou je zřizováno)
- ▣ bez vyřešení vztahu k již existující stavbě na zatěžovaném pozemku – zda tato je či není do práva stavby „zahrnuta“
- ▣ pro stavby, které podle zákona nemohou být součástí pozemku
 - inženýrské sítě, místní komunikace apod.
- ▣ pro „stavby“, které nenaplňují znaky stavby ve smyslu občanského práva
 - golfové hřiště, otevřená jízárna, opěrná zídka, přístavba, půdní vestavba apod.
- ▣ pouze pro část rozlehlé stavby
- ▣ v rozsahu dalece přesahujícím potřeby stavby

Děkuji za pozornost.
lenka.vrzalova@cuzk.cz