

| SEMINÁŘE
| VZDĚLÁVÁNÍ "NA MÍRU"
| EXPERTNÍ POSUDKY
| KONZULTACE

Specifické problémy staveb

Mgr. František KORBEL, Ph.D.

Vybraná společná a přechodná ustanovení

Vybrané problémy společných a přechodných ustanovení

§ 3023 – rozsah aplikace?

§ 3055 odst. 2

§ 3058 odst. 1, druhá věta

§ 3060 – rozsah aplikace?



Nové pojetí nemovitých věcí

- Význam dělení věcí na movité a nemovité (mluví se o tzv. mobiliárním a imobiliárním právu)
 - jiné druhy věcných práv,
 - jiná úprava převodu a ochrany nabyvatele
 - jiné formální požadavky na právní jednání
 - publicita věcných práv k nemovitým věcem (*katastr nemovitostí*)



Nové pojetí nemovitých věcí

Nemovité věci (*res immobiles*) (pozn.: § 498 odst. 1 neobsahuje taxativní výčet!!)

- **pozemky**
- **podzemní stavby** se samostatným účelovým určením
- **věcná práva** k pozemkům a podzemním stavbám
- **práva**, která za nemovité věci prohlásí zákon
- stanoví-li *jiný* právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
- dále: **jednotky** (§ 1159), **stavby** dle přechodných ustanovení (§ 3055 odst. 1), **dočasné stavby** (§ 506 odst. 1), **inženýrské sítě** (§ 509)



Další dělení/kategorie věcí – přehled

- hmotné/nehmotné (§ 496) – významný pro toto dělení je § 979!!
- zastupitelné/nezastupitelné (§ 499)
- zužitelné/nezužitelné (§ 500)
- specifické druhy věcí: energie (§ 497), věci ničí (§ 1045 odst. 1), věci budoucí (§ 1760, 2083)
- veřejný statek (§ 490)



Součásti a příslušenství věci

- **Součást věci:** převzata definice § 120 odst. 1 OZ 1964. Dle § 505 OZ „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“
- Pro stanovení parametrů lze vycházet z dosavadní judikatury Nejvyššího soudu
 - a) Podle povahy k věci náleží;
 - b) Neoddělitelnost bez znehodnocení věci (ztráta peněžní hodnoty věci, potřeba vynaložení podstatných nákladů k oddělení součásti, podstatné znehodnocení účelu věci);
 - c) Trvalost spojení?

Příklady: *Rozsudek NS 22 Cdo 2250/99: Estetické znehodnocení domu odstraněním jeho vybavení, rozsudek NS 25 Cdo 770/98: Technologická zařízení vodní elektrárny*

- **Je možná společná součást dvou či více věcí? (např. stavba propojující dvě samostatné stavby – viz dále)**



Součásti a příslušenství věci

Specificky součást pozemku (§ 506)

- promítnutí zásady **superficies solo cedit** (stavby a jiná zařízení – rozdíl?)
(neplatí pro stavby dočasné, zřejmě ani pro dočasná „jiná zařízení“)
 - součástí pozemku je i prostor nad ním a pod ním (nesprávná koncepce – limitace § 1023 odst. 1, jiné právní předpisy)
 - podzemní stavby bez samostatného účelového určení jsou součástí pozemku
 - inženýrské sítě nejsou součástí pozemku (§ 509). A co přípojky?
 - výhrada strojů (§ 508) – problematická návaznost na katastrální zákon (zapisuje se poznámkou, která má deklaratorní účinky)
-
- **Příslušenství věci:** obdobná definice jako v OZ 1964, ale nerozhoduje subjektivní hledisko – vůle vlastníka („*jsou jí určeny k tomu ...*“), ale objektivní účel, aby se vedlejší věc trvale užívala společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Nově vyvratitelná domněnka, že právní jednání týkající se věci hlavní se týká i jejího příslušenství – jak u příslušenství, jehož převod vyžaduje písemnou formu??



Stavby jako součásti pozemku

Východisko § 506 odst. 1

- pojem stavby obecně (stavba v režimu soukr. a veř. práva)
- definiční znaky stavby v soukromoprávním smyslu
 - ✓ hmotný výsledek
 - ✓ stavební činnosti člověka
 - ✓ oddělitelný od okolí
 - ✓ mající samostatný účel
 - ✓ vyznačující se relativní kompaktností materiálu
- stavba je součástí pozemku
- pojem „jiných zařízení“?



Stavby jako samostatné věci (superedifikáty)

Dočasná stavba – tzv. superedifikát (Superädifikat): v Rakousku se zapisuje do pozemkové knihy, ale vlastnické právo k němu přechází nikoli zápisem do knihy, nýbrž uložením převodní listiny u knihovního soudu – soud je zde plně odkázán na tvrzení účastníků ohledně povahy stavby jako dočasné. Doktrína dlouhodobě superedifikáty kritizuje, neboť jejich povaha není přirozeně pozorovatelná. V Rakousku je superedifikát **movitá věc**

§ 435 OZO: Dasselbe gilt auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind (totéž platí pro smluvní převod vlastnického práva ke stavbám **zřízeným na cizím pozemku s úmyslem nezůstat tam napořád**, pokud nejsou příslušenstvím práva stavby)

paradoxní případy: vídeňská Wirtschaftsuniversität či budapeštský parlament



Stavby jako samostatné věci (superedifikáty)

§ 506 OZ

§ 297, 435 OZO

§ 677 ZGB

Kritéria dočasnosti:

- **soukromoprávní**
 - ✓ objektivní – *objektivně zřejmý účel stavby, stavebnětechnické provedení atd.*
 - ✓ subjektivní – *vůle stavebníka, včetně právní dočasnosti*
 - ✓ srov. § 3055 odst. 2
- **veřejnoprávní** – *povolování a kolaudace staveb (§ 2 odst. 3 StavZ)*

Je superedifikát movitá nebo nemovitá věc?

- OZO
- Srov. § 498 odst. 1 OZ
- Problémy z toho vyplývající!



Věcněprávní a obligační tituly stavby na cizím pozemku

Věcněprávní tituly

- právo stavby
- služebnost
- § 1265 odst. 3 – užívací věcná práva??
 - ✓ platí princip numerus fixus (numerus clausus) věcných práv. Tyto tituly proto nelze smluvně rozšiřovat (viz i § 977)

Obligační tituly

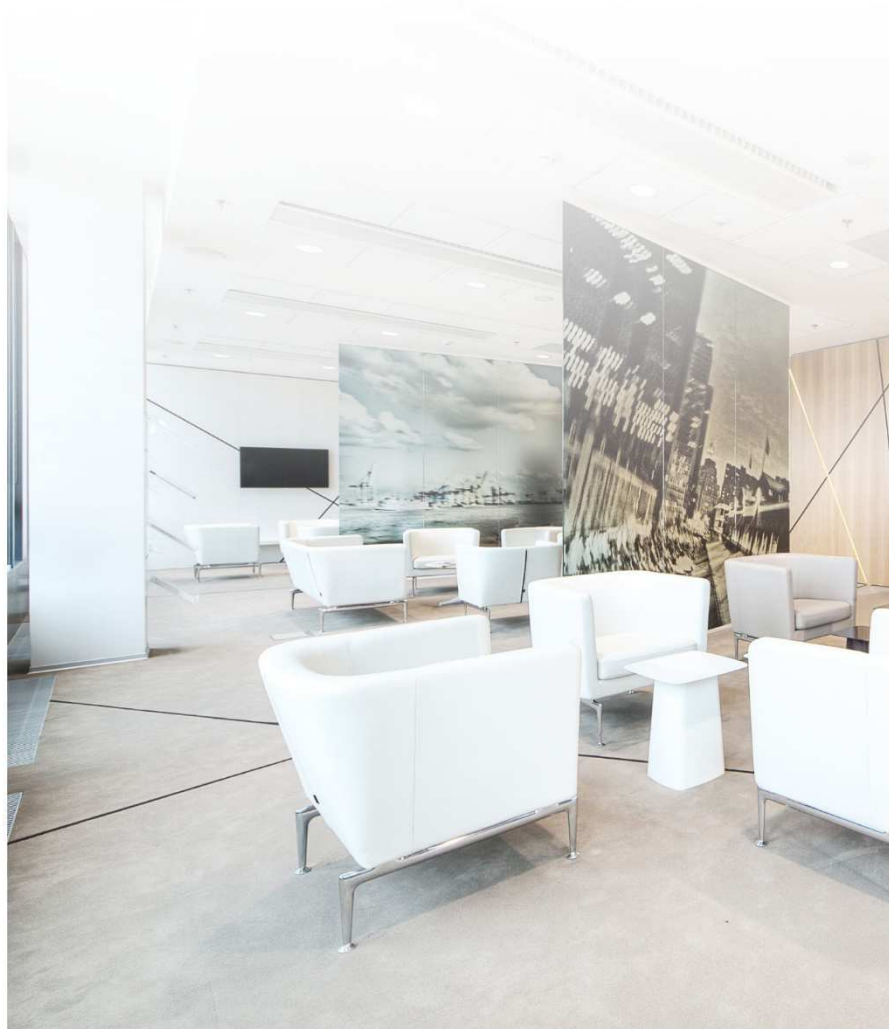
- pojmenované
 - ✓ nájem
 - ✓ pacht
 - ✓ výpůjčka
 - ✓ výprosa
- nepojmenované, smíšené



Věcněprávní a obligační tituly stavby na cizím pozemku

Výhody a nevýhody jednotlivých užívacích titulů

- ochrana postavení oprávněného
 - ✓ **VP** – vyšší míra ochrany oprávněného (*erga omnes*), publicita titulu (KN), právo lpí na věci X **OP** – menší míra ochrany oprávněného (*inter partes* – *ale srov. nájem a pacht*), není publicita titulu (*ale srov. nájem a pacht*), právo působí jen relativně (*ale srov. nájem a pacht*)
- možnost dispozic s titulem
 - ✓ **VP** – právo stavby (*převoditelné, dědičné, slouží jako zástava*), služebnost (zásadně nepřevoditelná, zásadně se nedědí – srov. § 1265) X **OP** – nájem, pacht, výpůjčka, výprosa – nepřevoditelné (*ale možnost cese smlouvy*)
- finanční a administrativní náročnost
 - ✓ **VP** – obligatorní zápis do KN, vyšší požadavky na smlouvu, správní poplatky, ingerence státu (*katastrální řízení*) X **OP** – fakultativní zápis do KN, menší požadavky na smlouvu, nejsou správní poplatky, není ingerence státu
- daňové zatížení
 - ✓ **VP** – zpravidla zdaněna X **OP** – zpravidla nejsou zdaněna, resp. nižší daňová zátěž



Děkuji Vám za pozornost!

Mgr. František KORBEL, Ph.D.

Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město, Tel.: + 420 255 000
111, Fax.: + 420 255 000 110, akademie@havelholasek.cz,
www.havelholasek.cz/cs/akademie