

II. Jiné právní předpisy

Kromě OZ existují další předpisy, které řeší (většinou jen pro své účely) právní povahu energií. Příkladem budiž TZ, z jehož § 134 odst. 1 plyne, že „*věci se rozumí i ovladatelná přírodní síla*“. Dle literatury trestního práva je věcí jen *hmotná a přírodní síla, za předpokladu, že je užitečná a ovladatelná*.⁴⁶⁸ Judikatura se opakovaně vyjádřila k energiím jako věcem zejména v souvislosti s majetkovými trestnými činy, a to již od padesátých let minulého století. Např. dle rozhodnutí Okresního soudu v Třebíči z 12. 4. 1951, sp. zn. T 22/51 (R 90/1951) „*Elektrický proud jako přírodní sílu sloužící lidské potřebě je nutno pokládat za věc v právním smyslu*“. Z jiného rozhodnutí NS ČSR z 25. 1. 1957, sp. zn. 1 Tz 317/56 plyne, že „*Jestliže pachatel neoprávněně bezplatně odebírá elektrický proud pro svou potřebu, dopouští se rozkrádání majetku v socialistickém vlastnictví podle § 245 odst. 1 písm. a) tr. zák.*“. Konečně v rozhodnutí NS ze dne 6. 8. 1998, sp. zn. 3 Tz 71/98 bylo dovozeno, že „*Telefonní hovor nelze považovat za věc ani ve smyslu ustanovení § 89 odst. 16 TrZ, neboť ovladatelná přírodní síla (elektrická energie) je při dopravě zpráv využívána pouze jako prostředek k přenosu informací. Jde o telekomunikační službu poskytovanou k tomu oprávněnou právníckou osobou za stanovenou úhradu (poplatek). Uskutečnění telefonního hovoru tak, že je jinému způsobena škoda, nemůže naplňovat skutkovou podstatu těch trestných činů, jejichž zákonným znakem je pojem „věc“ (např. § 247 a 248 TrZ)*“.

Specifickou a podrobnou úpravu obsahuje **zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon**. Neřeší sice výslovně právní povahu energie, ale z jeho pojetí je zjevné, že považuje energii (elektrickou, plynovou, tepelnou) za objekt právních poměrů, který je ve vlastnictví a lze s ním právně disponovat. Zákon rozlišuje mezi dodavatelem a odběratelem energie, přičemž rozhodující otázkou je řešení převodu vlastnického práva k energiím. Zákon upravuje v § 50 odst. 1 smlouvu o dodávce elektřiny a v § 72 odst. 1 smlouvu o dodávce plynu (jedná se však jen o zvláštní případy kupní smlouvy – jde tu o směnu elektřiny či plynu za peníze).

§ 498

Nemovitě a movité věci

(1) Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě 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.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Důvodová zpráva k § 498

Pro právo je významné dělení věcí na movité a nemovitě. Podobně jako osnova volí při třídění věcí hmotných a nehmotných metodu ostrého vymezení především jednoho druhu těchto věcí, totiž věcí hmotných, je i při třídění nemovitých a movitých věcí zvolen důraz na pojmové vymezení nemovitých věcí (§ 498). Pojetí nemovitě věci se oproti dosavadnímu stavu navrhuje změnit dvojím způsobem. Jednak se pojem nemovitě věc rozšiřuje i na některá práva (tak se např. v třetí části osnovy zákoníku za nemovitou věc prohlašuje právo stavby). Především se však pojetí nemovitě věci vrací k zásadě superficies solo cedit, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku.

⁴⁶⁸ Šámal in ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník I. § 1 až 139. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1251.

Pokud se jedná o podzemní stavby, rozlišují se jednak samostatné stavby se zvláštním (autonomním) hospodářským určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem atp.), které se zamýšlí prohlásit za samostatné nemovitě věci, jednak podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí celé, byť zasahují pod cizí pozemek. Z podzemních útvarů osnova pomíjí úpravu speciálního právního režimu pro důlní díla a důlní stavby pod povrchem, a to jak vzhledem k tomu, že z hlediska soukromoprávního postačí i tu obecné vymezení, tak s přihlédnutím k zvláštní úpravě v horním zákoně (zák. č. 44/1988 Sb., v platném znění), jehož koncepci, byť v mnohém anachronickou, nelze vzhledem k jeho – ve výrazné části – veřejnoprávnímu rázu, předpisem soukromého práva měnit. Zvláště není v osnově řešena ani otázka tzv. starých důlních děl, tedy opuštěných důlních děl jakoby „bez vlastníka“, neboť i tu pro soukromoprávní úpravu postačí § 506 osnovy. Otázku likvidace starých důlních děl a vyřazení škod jimi vyvolaných řeší § 35 horního zákona. Otázku staveb na stavbách osnova nezamýšlí řešit speciálně a nesleduje v tom směru založit kazuistickou úpravou pro ně nějaký zvláštní právní režim. Vychází totiž v daném ohledu z předpokladu, že plně postačí úprava obecná v kombinaci s některými dalšími právními instituty (zejména úpravy spoluvlastnictví, věcných břemen a práva stavby).

Návrh nemínil zasahovat do speciálních úprav ve zvláštních zákonech. Pokud tyto zákony stanoví, že určité objekty mají status nemovité věci (např. letiště, pozemní komunikace), platí toto jejich určení i nadále. Také u vodovodů a kanalizací se nic nemění proti stávající úpravě; jedná se o nemovité věci, které se zapisují do majetkové evidence podle zákona o vodovodech a kanalizacích, nikoli do katastru nemovitostí.

Nahrazovaná ustanovení

§ 119 OZ 1964

Literatura k § 498

BALÁK, F. *K povaze a vlastnictví pozemní komunikace*. Právní rozhledy, 2008, č. 20; BALÁK, F., DES, Z., SPÁČIL, J. *K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let*. Soudní rozhledy, 1998, č. 2; BÁRTA, J. *Zase stavba, tentokrát v zákonu o půdě*. Právník, 1994, č. 5; BAUDYŠ, P. *Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky*. Ad notam, 1996, č. 1; BAUDYŠ, P. *Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky (dokončení článku z čísla 1/1996)*. Ad notam, 1996, č. 2; BAUDYŠ, P. *Nemovitost, kodifikace občanského práva a intabulační princip*. Právní rozhledy, 1997, č. 3; BAUDYŠ, P. *K určení průběhu hranic pozemku*. Ad notam, 2001, č. 5–6; BAUDYŠ, P. *K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice*. Soudní rozhledy, 2003, č. 11; BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014; BÍLKOVÁ, J. *K podzemní stavbě jako samostatné věci v právním smyslu*. Právní rozhledy, 2011, č. 12; BRYXOVÁ, V. *Věc nemovitá – zboží při prodeji v obchodě?* Právní rozhledy, 2009, č. 18; DVOŘÁK, J., BOHUSLAV, J. V. *Obecný zákon knihovní*. Praha: Unie, 1906; DVOŘÁK, T. *Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb.* Právní rozhledy, 2009, č. 18; FÁBRY, V. a kol. *Československé pozemkové právo*. 1. vydání. Praha: Orbis, 1977; FÁBRY, V. *Stavební pozemek, zahrada a právo osobního užívání pozemku*. Socialistická zákonost, 1978, č. 6; FÁBRY, V. *Předmět práva pozemkového vlastnictví*. Socialistická zákonost, 1979, č. 4; HARTMANN, A. *Obecný knihovní zákon s předpisy knihovního práva, katastrální zákon*. 2. vydání. Praha: Kompas, 1934; HEDRLÍN, A. *Nemovitosti a obecné otázky spojené s jejich vlastnictvím*. Právo a podnikání, 2003, č. 3; JANKŮ, P., VRCHA, P., VRCHOVÁ, K. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vydání. Praha: Linde Praha, 2011; KINDL, M. *Nadělení ještě hezčí*. Právník, 1994, č. 2; KINDL, M. *O teplovodních přípojkách*. Bulletin advokacie, 1998, č. 3; KINDL, M. *Jeskyně, rybníky a jiné problémy moderní právní úpravy*. Právník, 2009, č. 10; KLEMPA, A. *Reálné dělení nemovitostí a stavební řízení*. Správní právo, 1977, č. 7; KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012; KOLESÁR, J. a kol. *Československé pozemkové právo*. Praha: Panorama, 1987; KOTRADY, P. *Vznik pozemku jako věci v právním slova smyslu*. Právní rozhledy, 2009, č. 10; LUKEŠ, J. *Je pozemek ve zjednodušené evidenci – parcela, původ, grafický přírůdek způsobitým předmětem převodu, tedy věci?* Ad notam, 2000, č. 3; MAŠEK, F. *Pozemkový katastr*. Praha: Knihovna Ministerstva financí, 1948; MELZER, F. *Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním*. In WINTEROVÁ, A., DVOŘÁK, J. (eds.). *Pocita Sentē Radvanové k 80. narozeninám*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009; MIKEŠ, J. *Povaha vlastnictví*

tzv. *drobných staveb a porostu*. Socialistická zákonnost, 1977, č. 4; MOTEJL, O., ČERNÍNOVÁ, M., ČERNÍN, K., GABRIŠOVÁ, V. *Veřejné cesty. Místní a účelové pozemní komunikace*. Praha: ASPI, a. s., rok vydání neuveden; NOVOTNÝ, F. *Nauka o rakouském katastru a o knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na království české*. Praha: Wiesner, 1896; POSPÍŠIL, B. *Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Academia, 1975; RADA, T. *Odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu pro stavební účely po poslední novelizaci*. Právní rozhledy, 2011, č. 6; SPÁČIL, J. *O žalobě na určení průběhu hranic mezi pozemky*. Ad notam, 2001, č. 2; SPÁČIL, J. *Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů*. Právní fórum, 2006, č. 7; SPÁČIL, J. *Žaloba na určení hranice mezi pozemky*. Rekodifikace a praxe, 2013, č. 11; ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem znovu*. Právní rozhledy, 2010, č. 3; TĚGL, P. *Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2013, č. 9; VÁVRA, D. *Určení hranice mezi pozemky v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2013, č. 17; VESELÝ, V. *Knihovány přídelů*. Praha: V. Linhart, 1947

Osnova výkladu

I.	Význam dělení	1–12
II.	Nemovité věci obecně	13–17
III.	Pozemek, parcela	18–38
	1. Pozemek	18–34
	A. Veřejnoprávní (katastrální) definice pozemku	18
	B. Soukromoprávní definice pozemku	19–25
	C. Část pozemku jako způsobilý objekt vydržení	26–29
	D. Pozemek jako nemovitá věc	30–34
	2. Parcela	35–38
IV.	Stavba	39–85
	1. Úvodní výklad	39–40
	2. Stavba ve smyslu soukromého a veřejného práva	41–48
	3. Obecně o typových pojmech	49–51
	4. Typické znaky pojmu stavba ve smyslu občanskoprávním	52–72
	A. Výsledek stavební činnosti člověka	55–55
	B. Materiální podstata stavby	56–59
	C. Vymežitelnost vůči okolnímu pozemku	60–63
	D. Samostatná hospodářská funkce (účel)	64–69
	E. Kompaktnost materiálu	70–72
	5. Subsumpce pod typický pojem stavby	73–85
	A. Obecně	73–74
	B. Některé sporné případy staveb	75–85
	a. Pozemní komunikace	75–80
	b. Vodní díla, rybníky	81–83
	c. Letecké stavby	84–85
V.	Podzemní stavby se samostatným účelovým určením	86–101
	1. Obecně	86–89
	2. Kritéria podzemní stavby jako samostatné nemovité věci	90–101
	A. Stavba	91
	B. Kritérium umístění stavby v podzemí	92–98
	C. Kritérium samostatného účelového určení	99–100
	D. Přejícné ustanovení	101
VI.	Věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám	102–105
VII.	Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon	106
VIII.	Samostatné věci nepřenositelné bez porušení podstaty	107–113
	1. Obecně. Kritérium přenositelnosti z místa na místo	107–108
	2. Stanovení „jiným“ právním předpisem	109–111
	3. Případy stanovené v OZ	112
	4. Případy stanovené v jiných předpisech	113
IX.	Další nemovité věci	114
X.	Movité věci	115–117

Komentář

I. Význam dělení

- 1 Zákon přináší tradiční dělení věcí na nemovité (*res immobiles*) a movité (*res mobiles*). Z hlediska praktického se tato dichotomie jeví jako **nejdůležitější**, neboť má své četné dopady nejen do jednotlivých konstrukcí práva soukromého, nýbrž i veřejného (stavebního, katastrálního, daňového atd.). Dělení má svoji dlouhou historii.
- 2 V minulosti (zejm. za feudalismu) se za základ majetku považovaly pozemky a tomu odpovídala i právní úprava. V mnoha zemích byla stanovena izolovaná pravidla pro vlastnictví a dispozice s nemovitými i movitými věcmi (obecně pro věcná práva na věcech movitých a nemovitých), přičemž **nemovitosti podléhaly přísnějším požadavkům** (jednalo se o věci zásadní majetkové hodnoty a bylo proto třeba zajistit dostatečnou jistotu při právním obchodu s nimi). Pro nemovité věci byla volena přísnější forma právního jednání, evidence ve veřejných seznamech apod. Rozdíly se projevily i v **terminologii** – např. německý BGB rozeznává ruční zástavu, tj. zástavu na movité věci (*Pfandrecht*) a hypotékární zástavní právo (*Hypothek*). Podobně např. polské právo pracuje s pojmem *zastaw* pro ruční zástavu a *hipoteka* pro zástavu nemovitou. Byť je v postmoderní době překonán obecný náhled na nemovitosti jako na základ bohatství, zůstává v řadě právních systémů dualita úpravy zachována (např. ve Švýcarsku).
- 3 Pro obě kategorie věcí tak platí relativně izolovaná pravidla, která dala vzniknout samostatným právním oblastem – **právu mobiliárnímu** (též mobilárnímu) a **imobiliárnímu** (též imobilárnímu). OZ se nesnaží úpravu věcných práv na obou druhých věcí rozlišit opticky (formálně, systematicky); věcné rozdíly mezi oběma kategoriemi však přesto zachovává.
- 4 V oblasti soukromého práva se dělení věcí na movité a nemovité projevuje v několika oblastech, zejm. v souvislosti s kategorií věcných práv. Základní odlišnosti jsou následující:
- 5 1) Platí např., že **ne všechna věcná práva mohou vznikat ke všem věcem** (např. zadržovací právo může vzniknout pouze k movité věci, soudcovské zástavní právo naopak jen k nemovitosti);
- 6 2) Rozdíly vznikají při **smluvním nabývání věcných práv**. Zatímco pro movité věci (které zpravidla nejsou předmětem evidence ve veřejném seznamu – viz dále) platí **princip konsenzuální** (případně princip tradice), u nemovitých věcí (alespoň těch, které jsou předmětem evidence ve veřejném seznamu) se prosazuje **princip intabulační**;
- 7 3) S právě uvedeným příkladem souvisí i jiné požadavky na **formu právního jednání**. Zatímco nemovité věci mohou být převáděny jen písemnou smlouvou (a obdobně platí i u zřizování jiných věcných práv na nemovitostech), u movitých dominuje forma ústní;
- 8 4) Jiným příkladem je existence **rozdílných vydržecích dob** při nabytí věcných práv k movité a nemovité věci (u movité věci 3 roky, resp. 6 let, u nemovité 10, resp. 20 let);
- 9 5) Dále je možno vyzorovat rozdíly v **povaze norem** upravujících nabývání práv u obou druhů věcí: zatímco u nemovitých věcí je regulace spíše kogentní (např. okamžik smluvního nabytí vlastnického práva), u movitých věcí je dána větší míra autonomie (úprava je tudíž více dispozitivní);
- 10 6) Rovněž je třeba zdůraznit fakt, že **nemovité věci a věcná práva k nim zpravidla podléhají veřejné evidenci** (katastr nemovitostí). Věcná práva vznikající na těchto věcech jsou proto **nadána publicitou**, tj. veřejnou vírou (§ 980 an.). U movitých věcí tuto funkci zpravidla supluje institut držby (§ 987 an.);
- 11 7) V oblasti procesního práva je možno jmenovat alespoň dva příklady. Prvním je **rozdílná formulace žalobního petitu při vindikační žalobě**. Ačkoli OZ užívá jed-

notnou terminologii pro všechny věci, tj. **vydání věci** (§ 1040 odst. 1), zvykla si naše právní praxe rozlišovat. Zatímco u movitých věcí spočívá petit v povinnosti žalovaného věc vydat, u nemovitostí se formuluje povinnost věc vyklidit (různost termínů je odůvodňována s ohledem na pravidla OSŘ o výkonu rozhodnutí – zejm. § 340 an., 345 an.). Druhým rozdílem je již uváděná možnost zřídít soudcovské zástavní právo pouze na nemovité věci (§ 338b an. OSŘ).

II. Nemovité věci obecně

Pojetí nemovité věci není historicky neměnnou koncepcí. Naopak, chápání toho, co je nemovitost, se různí nejen v porovnání více právních řádů, nýbrž i historicky v rámci jednoho a téhož právního systému. Vymezení nemovité věci se odvíjí primárně z uchopení pojmu věci jako takové. Pokud se za věc považuje pouze hmotný předmět, je jisté, že nehmotné předměty (práva) nemohou být nemovitostmi. Pojetí je různé též dle toho, do jaké míry daný právní řád naplňuje princip *superficies solo cedit*. Uznává-li jej i ve vztahu ke stavbám, nejsou stavby zásadně samostatnými věcmi (nemovitými). Existují ovšem výjimky – *de lege lata* typicky tzv. dočasné stavby. Naopak při popření tohoto pravidla je stavba samostatnou věcí (§ 120 odst. 2 OZ 1964). 12

Nemovité věci se z obecného pohledu rozdělují **do tří kategorií**. Jsou to jednak věci nemovité **ze své přirozenosti**, tj. věci, jež nelze přemísťovat bez zhoršení jejich podstaty z místa na místo (pozemky, stavby spojené s pozemkem). Druhou skupinou jsou věci, jejichž povaha věci nemovitých vyplývá **z jejich vztahu k určité jiné věci** – zejm. nemovité (věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám). Konečně to jsou ty entity, které bez ohledu na jejich podstatu **prohlašuje za nemovitosti zákon** (byt či nebytový prostor jako jednotka). 13

I u nemovitých věcí se uplatňuje jejich dělení na hmotné a nehmotné (§ 496). Nehmotnými nemovitými věcmi jsou věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením a dále práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby). Hmotnými nemovitými věcmi jsou pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, nadzemní stavby – nejsou-li součástí pozemku (např. dočasné stavby), popř. jiné nemovité věci (např. dle § 498 odst. 1 věta druhá). 14

Komentované ustanovení na první pohled obsahuje taxativní výčet nemovitých věcí. Pravdou však je, že nemovitostí může být i to, co neplyne přímo z výčtu prvního odstavce § 498; **jde tedy o výčet demonstrativní**. Příkladem takové nemovité věci je jednotka. Ta dle § 1159 zahrnuje byt (resp. nebytový prostor) jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Dalším příkladem nemovité věci neuvedené v komentovaném ustanovení je stavba v režimu § 3055 odst. 1 (viz dále). Nemovitou věcí jsou i tzv. superedifikáty (dočasné stavby) v režimu § 506 odst. 1. 15

Ustanovení § 498 je třeba aplikovat v návaznosti zejména na § 506 a 1023. 16

V určitých situacích zákon vyžaduje **zvláštní povahu nemovité věci** (např. § 2014 odst. 1 mluví o nemovité věci sloužící podnikatelským účelům). 17

III. Pozemek, parcela

1. Pozemek

A. Veřejnoprávní (katastrální) definice pozemku

OZ definici pozemku neobsahuje. Vymezení naopak nalézáme v § 2 písm. a) KatZ. Pozemek je pro účely tohoto zákona definován jako „Část zemského povrchu oddělená od sou- 18

sedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného právního vztahu podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“.⁴⁶⁹ Je třeba poznamenat, že **vymezení pozemku v KatZ se částečně liší od vymezení v § 27 písm. a)** dosavadního katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. V něm byl pozemek definován jako „*Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků*“. Definice KatZ zejména neobsahuje vymezení pozemku „hranicí držby“, což by mohlo při obecném občanskoprávním použití této definice přinést problémy v souvislosti s možností vydržení takto určené části zemského povrchu (viz dále).

B. Soukromoprávní definice pozemku

19 Je otázkou, zda, popř. do jaké míry, **je možno využít i pro soukromé právo definici pozemku obsaženou v KatZ?** Odpověď je stěžejní primárně proto, že pozemek je nejdůležitějším typem nemovité věci. Občas používaný formální argument, že katastrální definici nelze použít již proto, že KatZ definuje pozemek pouze „pro své účely“, nepovažujeme za správný. Bude-li smysl a účel katastrální definice pozemku shodný s chápáním pozemku v OZ, nic nebrání převzetí veřejnoprávní definice do práva soukromého (stejně jako lze soukromoprávních definic využívat i v právu veřejném).⁴⁷⁰ Konec konců, řada autorů v poslední době beze zbytku aplikuje katastrální definici pozemku i pro účely práva soukromého.⁴⁷¹ Máme však pochybnosti o tom, zda jde o korektní přístup.⁴⁷²

⁴⁶⁹ Podobně dle § 4 odst. 1 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), platného do 1. 9. 1971, kdy byl zrušen ustanovením § 25 zákona č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii, „*Pozemkem podle tohoto zákona rozumí se část přirozeného povrchu zemského, která jest oddělena od sousedních částí trvale viditelným rozhrančením, hranicí správní nebo držebnostní nebo se od nich liší vzděláváním nebo užíváním.*“

⁴⁷⁰ Obecně srov. MELZER, *Metodologie*², s. 144 an., m. č. 150 an.

⁴⁷¹ Je vhodné stručně poukázat na vývoj názorů na povahu pozemku v našem soukromém právu v posledních desetiletích. Poválečná učebnicová literatura se vymezením pozemku prakticky vůbec nezabývala, jen konstatovala, že pozemek je nemovitou věcí. Srov. např. KNAPP, V. (red.). *Učebnice občianskeho a rodinného práva. I. zväzok. Všeobecná časť – Vecné práva*. 2. vydání. Bratislava: Slovenské vydavateľstvo politickej literatúry, 1956, s. 174. Existují i publikace, kde je pozemek vymezen vícekrát a pokaždé jinak. Tak např. MIKEŠ in ČEŠKA, KABÁT, ONDŘEJ, ŠVESTKA, *Komentář. Díl I.*, na s. 368 a 369 nejprve konstatuje, že pozemkem je ta část zemského povrchu „*kteřá je půdorysně zobrazena na pozemkové mapě a vyznačena v písemném operátu evidence nemovitostí vedeném orgány geodézie*“ (zde se pozemek prakticky ztotožňuje s parcelou). Posléze tentýž autor uvádí (tamtéž, s. 369), že pozemkem je „*individualizovaná část zemského povrchu, k němuž určitému subjektu náleží vlastnické právo*“. Tedy zmatek nad zmatek. Oproti tomu v učebnici z téhož roku LAZAR, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občianské právo hmotné I*. Praha: Panorama, 1987, s. 150 Knappová jen prostě konstatuje, že „*Pod pojmem pozemku se rozumí část povrchu zemského*“; to samo o sobě však nestačí. V publikaci BIČOVSKÝ, J., HOLUB, M. *Občianský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou*. 2. vydání. Praha: Linde Praha a. s., 1994 se na s. 101 uvádí: „*Předmětem občanskoprávního vztahu jsou pozemky jako odměřené části zemského povrchu, tedy pozemky v mezích určitých hranicí*“; autoři však již neuvádějí, o jaké „určité hranice“ se jedná. ELIÁŠ in ELIÁŠ, *Komentář. 1. sv.*, s. 486 definuje pozemek takto: „*individualizovaná část zemského povrchu (majetkový kus nacházející se v reálném světě)*“; není ovšem jasné, jak má být tato část individualizována. V poslední době se i pro účely soukromého práva přebírá vymezení pozemku z katastrálních předpisů, a to v plném rozsahu. Srov. např. Knapp, Knappová, Mikeš in ŠVESTKA, DVOŘÁK, *Občianské právo hmotné*⁵. Sv. 1, s. 242, BAUDYŠ, P. *Vymezení pojmu nemovitá věc v občianském právu a jeho důsledky*. Ad notam, 1996, č. 1, s. 7 či Švestka in ŠVESTKA, SPÁČIL, ŠKÁROVÁ, HULMÁK, *Komentář I*², s. 649. Nejnověji např. Kindl in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občianský zákoník. Komentář. Svazek I (§ 1 až 654)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1177 pro chápání pozemku plně odkazuje na definici v KatZ. Smutné je, že autor sice odkazuje na § 2 písm. a) KatZ, ovšem uvádí definici obsaženou v již zrušeném zákoně č. 344/1992 Sb., která se – jak již uvedeno – od definice v KatZ do značné míry odlišuje. Stejně tak i na Slovensku – srov. např. Mazák in VOJČÍK, P. a kol. *Občiansky zákonník. Stručný komentár*. 3. vydání. Bratislava: IURA EDITION, 2010, s. 269.

⁴⁷² Je třeba poznamenat, že ani v zahraničních úpravách není vždy obsažena jasná koncepce pozemku, resp. vztah soukromoprávních a katastrálních předpisů.

- Je bez jakýchkoli pochybností, že i pro účely OZ je možno chápat pozemek jako určitou **reálnou trojrozměrnou část (výseč) zemského povrchu** (včetně podpovrchových vrstev).⁴⁷³ Nejasné ovšem je, o kterou konkrétní část se jedná, tedy zda „hranice“ pozemku jsou vymezeny způsobem dle KatZ, nebo i jinak. Pozemek je věcí hmotnou. Dle § 496 odst. 1 je hmotnou věcí ovladatelná část vnějšího světa, která má *povahu samostatného předmětu*. Zde je možno nalézt východisko. Samostatný předmět (hmotná věc) je něco, co může být, resp. je objektem vlastnického práva (naopak části či součásti takových předmětů nemohou být samostatně vlastněny ani k nim nemohou vznikat limitovaná věcná práva). Šlo by tedy říci, že **pozemek je část zemského povrchu, která je ve vlastnictví určité osoby (je to část zemského povrchu představující samostatný předmět vlastnictví)**.⁴⁷⁴ Podobnou cestou jde při definování pozemku např. čl. 46 § 1 polského KC: „*Nemovitostmi jsou části zemského povrchu představující samostatný předmět vlastnictví (pozemky)*.“⁴⁷⁵
- Jak vidno, pozemek jako věc není navázán na vymezení podle katastrálních předpisů. Nahlédneme-li však do osnovy připravovaného polského občanského zákoníku, zjišťujeme, že návrh čl. 5 § 1 třetí knihy (Věcné právo) pro účely definice pozemku již s katastrálními aspekty počítá: „*Věcí nemovitou (nemovitostí) je část zemského povrchu, pro kterou je vedena věcná kniha (sc. vložka v pozemkové knize – pozn. aut.) (pozemková nemovitost)*.“⁴⁷⁶ Obecně lze poukázat na to, že v právních systémech, které znají pozemkovou knihu, převažuje vymezení pozemku jako části zemského povrchu, pro kterou je vedena zvláštní knihovní vložka (popř. list v pozemkové knize). Tak je tomu z nám blízkých právních řádů v Rakousku a Německu (a potenciálně zřejmě i v Polsku).
- Vrátíme-li se k našemu právu, pak je možné konstatovat, že **z praktického hlediska je třeba vycházet ze zobrazení (vymezení) pozemku jako parcely v katastrální mapě**. Od tohoto vymezení se lze odchýlit, je-li prokázáno, že tato parcela byla zobrazena (zakreslena) buď od počátku nesprávně, nebo po jejím správném zobrazení (zakreslení) nastala právní skutečnost, se kterou právo spojuje vznik nové hranice pozemku (příp. nového pozemku).
- Vlastnické hranice pozemků jsou relativně stálé**. Mohou se měnit v zásadě dvojnásobným způsobem – buď v **důsledku soukromoprávních skutečností**, nebo v **důsledku administrativních skutečností**. Jako soukromoprávní skutečnosti přicházejí v úvahu zejména **vydržení části pozemku** (srov. další výklad), popř. **přestavek** (§ 1087). Tím dojde ke změnám vlastnické hranice původního pozemku (z části původního pozemku vznikne v důsledku vydržení pozemek nový, patřící vydržiteli, popř. v důsledku přestavku se rozšíří dosavadní pozemek stavebníka o část sousedního pozemku dotčeného přestavkem). Naopak je-li předmětem vydržení pozemek jako celek, dochází jen ke změně vlastníka, avšak věc jako taková (pozemek) zůstává beze změn. Totéž samozřejmě platí i pro jiné způsoby nabytí vlastnického práva k pozemku (ať již originární či derivativní).
- Druhou možností změny pozemku je změna administrativní – sem lze zařadit **dělení pozemku**, popř. **scelování více pozemků do větších celků** (např. v důsledku vyvlastňovacího řízení). Dojde-li proto k rozdělení jednoho pozemku na dva nové (způsobem podle katastrálních a jiných veřejnoprávních předpisů), s tím, že na jednom z nově vzniklých pozemků má být např. zřízeno právo stavby, pak jsou oba nově vzniklé pozemky samo-

⁴⁷³ Shodně i rozhodnutí R 7/1999, z něhož plyne, že pozemkem nelze rozumět jen svršek země či půdy (rostlý terén) v daných hranicích, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné zemské vrstvy nacházející se pod tímto svrškem. K tomu srov. i § 506 odst. 1, který stanoví, že součástí pozemku je i prostor pod jeho povrchem.

⁴⁷⁴ V tomto ohledu je chápání pozemku shodné s definicí v KatZ: „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí (...) hranicí vlastnickou*“. Přitom je nerozhodné, zda je vlastnická hranice (její průběh) v reálném terénu nějak vymezena (např. hraničními kameny, jinými značkami apod.), tedy zda je viditelná.

⁴⁷⁵ „*Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty)*.“

⁴⁷⁶ „*Rzeczą nieruchomą (nieruchomością) jest część powierzchni ziemskiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta (nieruchomość gruntowa)*.“

statnými věcmi ve vlastnictví téhož (původního) vlastníka. Na tom, že dělení pozemku je administrativní záležitostí, nemění nic ani fakt, že se tak děje zpravidla proto, aby některý z nově vzniklých pozemků (popř. všechny) byl dále převeden na nového vlastníka soukromoprávním jednáním, popř. aby k takovému pozemku bylo zřízeno limitované věcné právo.

- 25 Z výše uvedeného je patrné, že **pro účely soukromého práva je katastrální definice pozemku nepoužitelná**. Popravdě zde ani nejde o definici. KatZ totiž v § 2 písm. a) nedefinuje pozemek jako takový; pouze upravuje **předpoklady možného vzniku nového pozemku, resp. přesněji možného zakreslení nového pozemku v podobě parcely do katastrální mapy**. Právě tak je možné rozumět tomu, že pozemek je vymezen kromě jiného i hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí práva podle § 19 KatZ, tedy práva, které se zapisuje záznamem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby atd. Zejména vymezení pomocí hranice zástavního práva a hranice rozsahu práva stavby nedává z civilistického pohledu žádný smysl. Zástavní právo i právo stavby mohou zatěžovat jen pozemek jako takový (celý pozemek jako věc). Předpokladem vzniku práva stavby nebo zástavního práva je, že existuje pozemek, který má být takto zatížen.⁴⁷⁷ Toto ustanovení proto dává smysl nikoli jako vymezení pozemku, nýbrž jako vymezení předpokladů vzniku nového pozemku.⁴⁷⁸ Katastrální úřad zapíše nový pozemek, pokud na něm má vzniknout zástavní právo, právo stavby, nebo vlastnické právo osoby odlišné od vlastníka, od jehož dosavadního pozemku se nový pozemek odděluje.⁴⁷⁹ Plasticky tento problém vyvstane v okamžiku, kdy zástavní právo nebo právo stavby na odděleném pozemku zanikne, případně kdy se vlastník jednoho pozemku stane i vlastníkem sousedního pozemku. Pak již oba pozemky nejsou odděleny hranicí dle § 2 písm. a) KatZ, a mělo by se tedy jednat o jeden pozemek. Není však třeba podrobněji argumentovat, že tomu tak není; oba dříve oddělené pozemky si zachovávají svou povahu samostatných věcí.

C. Část pozemku jako způsobilý objekt vydržení

- 26 Pokud vyjdeme z teze, že pozemek je částí zemského povrchu **mající povahu samostatné věci**, je otázkou, jak uchopit případy držby a vydržení takové části zemského povrchu, která není samostatným pozemkem (věcí), nýbrž jen částí pozemku, popř. je tvořena částmi více různých pozemků. Problém je totiž v tom, že vydržení mohou vznikat věcná práva (zejm. právo vlastnické) **pouze k věci jako celku, nikoli též k částí věci**. Vyžaduje se tudíž způsobilý objekt držby a vydržení, kterým je pouze věc (pozemek). Jak již naznačeno, KatZ na rozdíl od předchozích právních úprav nedefinuje pozemek jako část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí *hranicí držby* (navíc, jak již uvedeno, katastrální definice je pro účely soukromého práva nepoužitelná). Část zemského povrchu nejsoucí pozemkem (samostatnou věcí) proto na první pohled nesplňuje požadavek řádného objektu držby. Toto vymezení je přitom klíčové. Za účinnosti OZ 1964 NS judikoval následovně:⁴⁸⁰ „Podle § 4 odst. 1 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon) (...) „pozemkem podle tohoto zákona rozumí se část přirozeného

⁴⁷⁷ Je nerozhodné, že tento pozemek může vzniknout až v tentýž okamžik jako samo právo, které jej zatěžuje.

⁴⁷⁸ K tomuto významu katastrálního vymezení pojmu pozemek srov. BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, komentář k § 2, s. 7, 8.

⁴⁷⁹ Toto řešení však není přesvědčivé. Pokud může vzniknout nový pozemek např. rozdělením pozemku původního s tím, že jeden z nově vzniklých pozemků bude zatížen právem stavby či zástavním právem, není vůbec zřejmé, proč totéž nelze učinit pro účely zřízení věcného břemene, např. reálného břemene, kde dochází též k tzv. věcnému ručení (odpovědnosti, *Haftung*) zatíženým pozemkem (§ 1306), jako je tomu u zástavního práva. Totéž je možno namítnout ve vztahu ke zřízení věcného předkupního práva, věcněprávního zákazu zcizení či zatížení věci apod.

⁴⁸⁰ Rozsudek NS ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/1998.

povrchu zemského, která jest oddělena od sousedních částí trvale viditelným rozhrančením, hranicí správní nebo držebnostní nebo se od nich liší vzděláváním nebo užíváním.“ Část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se tudíž stávala pozemkem a pozemek jako nemovitou věc bylo možno vydržet. [Lze poznamenat, že s ohledem na podobnou úpravu v § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), platí o vydržení části parcely stejná zásada i v platném právu (...). Obdobný právní názor vyslovil Nejvyšší soud i v rozsudcích ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 279/96, a ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/96.]

Vzhledem k nemožnosti vyjít pro tyto případy z katastrálního vymezení pozemku nezbyvá jiné řešení než to, že i část zemského povrchu, která není pozemkem (samostatnou věcí) lze považovat za **způsobilý objekt držby** za předpokladu, že **v důsledku vydržení vlastnického práva dojde** (resp. může dojít) **ke vzniku nové věci v právním smyslu** – nového pozemku; tím by byla překonána absence vymezení pozemku hranicí držby v KatZ. Tak tomu bude u pozemků téměř vždy – podpůrným argumentem je zde i zásadní dělitelnost pozemků (výjimkou budou případy, kdy konkrétní pozemek je nedělitelný, resp. případy, kdy pozemek může být pouze ve vlastnictví státu či jiného určeného subjektu – půjde tedy o případy *res extra commercium*; tehdy nebude možné vydržet část zemského povrchu do vlastnictví jako samostatný pozemek).

Tak např. pozemek o výměře 1 000 m² je jako nemovitá věc ve vlastnictví A. Vlastník sousedního pozemku B začne držet pouhou část pozemku patřícího A o výměře 10 m². Držená část není samostatným pozemkem (samostatnou věcí). Představuje však způsobilý objekt držby a budou-li splněny všechny předpoklady, může se tato část v důsledku vydržení stát samostatnou věcí (samostatným pozemkem) připadající do vlastnictví B, resp. spíše tato držená část zemského povrchu v důsledku vydržení „přiroste“ k sousednímu pozemku patřícímu vlastnicku B.⁴⁸¹

Lze tedy uzavřít, že pozemkem je pro účely soukromého práva část zemského povrchu (včetně podpovrchových vrstev), která je jako věc ve vlastnictví. Pro účely vydržení vlastnického práva k pozemku pak lze jako pozemek (správněji *způsobilý objekt držby*) chápat i takovou část zemského povrchu, která není samostatným pozemkem (věcí), za předpokladu, že v důsledku vydržení vlastnického práva dojde (může dojít) ke vzniku nové věci v právním smyslu (nového pozemku).

D. Pozemek jako nemovitá věc

Pozemek je **nemovitou věcí vždy bez dalšího**. Pro tento závěr je **bez významu, o jaký druh pozemku se jedná**. KatZ rozděluje v § 3 odst. 2 pozemky na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (tzv. zemědělské pozemky), a dále na lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. **Relevanci nemá ani umístění pozemku** (poloha), jeho **výměra**, ani to, **jakým způsobem se konkrétní pozemek eviduje v katastru** (zda se jedná o katastrální území, v němž se pozemky evidují v jedné či ve dvou číselných řadách, popř. zda je evidován v tzv. zjednodušené evidenci).⁴⁸²

⁴⁸¹ Naopak tam, kde by předmětem držby byla část věci, která se ani v důsledku vydržení nemůže stát samostatnou věcí (např. jedno podlaží domu), nelze mluvit o způsobilém objektu držby, resp. vydržení. Vydržením nelze nabýt něco, co není věcí.

⁴⁸² Jde o přechodnou formu evidence pozemků bývalého pozemkového katastru, u nichž byla zachována vlastnická či jiná věcná práva přesto, že byly v padesátých a šedesátých letech 20. stol. převážně násilnou formou sloučeny do velkých zemědělských a lesních půdních celků a vlastníkům bylo odepráno právo na těchto pozemcích hospodařit.

- 31 Souhlasit lze se závěry NS, podle nichž je nesprávný názor, že pozemek je věcí jen tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.⁴⁸³
- 32 Pozemek je zpravidla **věcí dělitelnou**, samozřejmě za předpokladu dodržení veřejnoprávních předpisů, které mohou dělitelnost omezit či zcela vyloučit (srov. k tomu např. § 1142 odst. 2).
- 33 Zákon pro některé situace počítá se **zvláštními druhy či vlastnostmi pozemků**. Tak např. § 1142 odst. 2 užívá spojení „zemědělský pozemek“, § 1261 pracuje s pojmem „pozemek určený k plnění funkcí lesa“, § 1279 odst. 2 mluví o „pozemku s lesními porosty“, § 2014 odst. 1 pak o „stavebním pozemku“ atd.
- 34 Zbývá upozornit na prakticky velmi významné společné ustanovení § 3023. Dle něj „*Ustanovení tohoto zákona o vlastníkovi pozemku platí obdobně pro vlastníka nemovité věci, která není součástí pozemku*“. Toto pravidlo je aplikovatelné např. ve vztahu k úpravě sousedských práv (§ 1013), práva stavby (§ 1240 an.), služebností (§ 1257 an.) apod.

2. Parcela

- 35 **Pozemek je nutno odlišovat od parcely**. Parcelou se rozumí „*Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“ [§ 2 písm. b) KatZ]. Parcely se dále dělí na *stavební* (jedná se o pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří) a *pozemkové* (jedná se o pozemek, který není stavební parcelou). **Parcela není věcí ve smyslu soukromého práva**.
- 36 Z podaného vymezení plyne, že pozemek a parcela jsou kvalitativně odlišné pojmy. Rozdíl mezi obojím je v tom, že zatímco **pozemek je reálná (trojrozměrná) část zemského povrchu** (včetně podpovrchových vrstev), která zůstává – dokud se nezmění vlastnické hranice – stále stejná, **parcela představuje** (zjednodušeně řečeno) **zákres pozemku v katastrální mapě**, jehož tvar a rozměr plně záleží na použité metodě měření a použitím způsobu zpracování tohoto měření (parcela je tedy evidenční jednotkou). Jak již naznačeno sub B., z praktického hlediska je třeba vycházet z toho, že parcela zakreslená v katastrální mapě zobrazuje průběh hranic pozemku, ačkoli může mezi obojím existovat rozpor (viz výše). Zejména v důsledku nedostatečné evidence věcněprávních poměrů k pozemkům v minulosti v mnoha případech existují situace, kdy se pozemky nekryjí s parcelami. Pozemek proto nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Eliáš správně upozorňuje na to, že „*Řadí-li se mezi pozemky – a to i podle katastrálního zákona – rovněž pozemky, které nejsou parcelami (např. pozemky oddělené hranicí držby), pak se také pozemky, které jsou parcelami, mohou překrývat s pozemky, které parcelami nejsou, resp. jejich hranice mohou být disparátní*“.⁴⁸⁴
- 37 Rozdíl mezi pozemkem a parcelou se projevuje i v judikatuře NS. Tak např. dle rozsudku ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 „(...) *není možno souhlasit s názorem (nižšího soudu – pozn. aut.), že věcí v právním smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí. Vymezení parcely je totiž jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku; proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je jen věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje*“.

⁴⁸³ Rozsudek NS ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

⁴⁸⁴ Eliáš in ELIÁŠ. *Komentář. 1. sv.*, s. 487 an.

Právně disponovat lze sice jen s pozemkem (jako věcí, tedy objektem vlastnického práva); to ovšem nic nemění na skutečnosti, že takové dispozice se mohou týkat pouze těch pozemků, které jsou geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru a označené parcelním číslem (srov. např. rozsudek NS ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 279/96).

V souvislosti s rozdílem mezi pozemkem a parcelou NS v již uváděném rozsudku ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/1998 (R 40/2000), judikoval, že „Vydržet lze i pozemek, který je pouhou částí parcely“ (obdobně rozsudek NS ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/96). 38

IV. Stavba

1. Úvodní výklad

Za účinnosti OZ 1964 platilo, že stavba není součástí pozemku, a to i když je spojena se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2, 120 odst. 2). Stavba (ve smyslu soukromoprávním – srov. dále) tedy byla chápána jako samostatná nemovitá věc (samozřejmě mohla být i stavba movitá). Omezení principu *superficies solo cedit* ve vztahu ke stavbám s sebou přinášelo celou řadu problémů. Primární – a vlastně rozhodující – otázkou bylo, kdy je určitá entita stavbou ve smyslu občanskoprávním, a kdy tedy není součástí pozemku (např. budova), resp. kdy taková entita povahu stavby již nenaplňuje a tudíž se jedná nikoli o nemovitou věc, nýbrž o pouhou součást pozemku (např. určité ztvárnění povrchu pozemku). Zejména judikatura „vlastnického senátu“ NS v mnoha rozhodnutích postupně formulovala typické znaky pojmu stavba. Tato kazuistika je v naprosté většině použitelná i v poměrech OZ, byť řada dříve řešených problémů v důsledku nové zákonné konstrukce odpadá. 39

Nový přístup zákonodárce, podle něhož jsou stavby a jiná zařízení součástí pozemku (§ 506), tyto obtíže odstraňuje. **Zásadně tak odpadá nutnost zjišťování, zda je něco stavbou, neboť součástí pozemku budou jak stavby, tak i takové entity, které povahu soukromoprávní stavby nemají (nebude-li se jednat o movité věci). I tak ovšem stavba – byť nebude v mnoha případech samostatnou věcí, nýbrž právě součástí pozemku – zůstává pro právo relevantní** a je třeba se zabývat jejím vymezením. OZ totiž i nadále počítá s případy, kdy stavba nebude součástí pozemku, nýbrž samostatnou věcí. Relevance tohoto vymezení platí i pro právo stavby, které představuje věcné právo mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu; i v tomto případě je třeba vycházet z vymezení stavby ve smyslu občanskoprávním (srov. komentář k § 1240). 40

2. Stavba ve smyslu soukromého a veřejného práva

Pojem stavba užívá mnoho právních předpisů, vedle OZ jsou to např. SZ, zákony daňové, zákon o veřejných zakázkách a mnohé další. Ne vždy však je význam tohoto pojmu stejný. V zásadě **se rozlišuje pojem stavby ve smyslu občanskoprávním a ve smyslu stavebně-právním**, lépe řečeno ve smyslu veřejného práva stavebního. Zásadní je, že pojem stavby je v soukromém právu třeba chápat **nezávisle na právu veřejném**. Bez ohledu na stejnou terminologii je akční rádius veřejnoprávních předpisů jiný s ohledem na jiná kritéria vymezení stavby a na jiný účel, jehož se snaží veřejnoprávní předpisy dosahovat. 41

Veřejné právo (stavební) definuje stavbu pro své účely především v § 2 odst. 3 SZ jako „*Veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání*“. Definována je i dočasná stavba (viz i § 506) jako „*Stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání*“ a dále stavba pro reklamu. Důležité je rovněž pravidlo odst. 4, dle něhož se stavbou rozumí podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. 42

- 43 **OZ pojem „stavba“ nevymezuje vůbec.**⁴⁸⁵ Významné je jeho použití zejména v souvislosti s rozdělením věcí na movité a nemovité (podzemní stavby) a dále v souvislosti s vymezením součásti pozemku a výjimek z tohoto pravidla (dočasné stavby); samozřejmě je třeba neztrácet ze zřetele, že ještě po dlouhou dobu budou samostatnými nemovitými věcmi i ty stavby, které jimi byly dle § 119 odst. 2 OZ 1964 a nestaly se k 1. 1. 2014 dle přechodných ustanovení OZ součástí pozemku (§ 3055 odst. 1).
- 44 Pojem stavby ve smyslu soukromoprávním se užívá jako určitá **subkategorie obecnějšího pojmu „věci“**, tj. kromě jiného předmětu vlastnického práva a jiných věcných práv. Zároveň **předmětem obligačních práv může být i jen část věci**⁴⁸⁶ – ať již movité či nemovité (typicky nájem bytu, není-li byt vymezen jako jednotka či nájem části domu, resp. stavby obecně; nájem, pacht, výprosa či výpůjčka reálné části pozemku atd.), **předmětem věcných práv může být pouze věc**⁴⁸⁷ (věc jako celek).
- 45 NS⁴⁸⁸ se opakovaně zabýval rozdíly mezi pojmem stavby ve smyslu občanskoprávním a stavebněprávním⁴⁸⁹ a konstatoval následující závěry: „Pro oblast občanského práva nelze použít vymezení stavby provedené v § 139b odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. (...), podle kterého za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, a to nejen proto, že toto vymezení je dáno jen pro účely stavebněprávní (je zařazeno v rubrice „Pojmy stavebního řádu“), ale též proto, že některé stavby, k jejichž provedení je třeba stavebního povolení, resp. ohlášení stavebnímu úřadu, netvoří věci v občanskoprávním smyslu. Proto judikatura Nejvyššího soudu dospěla k závěru, že pokud občanskoprávní předpisy používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 1997 sp. zn. 3 Cdon 265/96, publikovaný v Právních rozhledech č. 6/1997).“ Lze jen dodat, že i stavební předpisy někdy užívají pojem stavby ve smyslu statickém, např. při úpravě řízení o odstranění stavby.
- 46 Závěr, že ve smyslu občanskoprávním je třeba pojem stavby chápat staticky, je jistě významný, avšak pro jeho konkrétní aplikaci nedostatečný. Je zjevné, že v případě, kdy je nějaký výsledek lidské činnosti neoddělitelně spjat s pozemkem, může se jednat buď o součást pozemku (§ 506) nebo o stavbu ve smyslu občanskoprávním jako samostatnou věc (např. stavbu dočasnou, stavbu podzemní atd.), *tertium non datur*. Leč **přechod mezi**

⁴⁸⁵ Shodně např. v polském právu. KC definici stavby nemá. Naopak ji obsahuje polský stavební zákon (*Prawo budowlane*) z roku 1994. Obecný názor je takový, že definice stavebního zákona je použitelná právě jen pro jeho účely, přičemž pro civilní právo je aplikovatelná jen podpůrně (*ma jedynie znaczenie pomocnicze*). V judikatuře Nejvyššího soudu Polska je stavba vysvětlována jako „*obiekt budowlany, trwale związane z gruntem, stanowiący część składową nieruchomości gruntowej (art. 48 KC) albo odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 235 § 1 KC), wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i posiadający fundamenty oraz dach, z tym że spełnienie cechy odrębności może zostać zrealizowane także przez ustanowienie potrzebnych służebności*“ (srov. např. rozhodnutí civilního kolegia ze dne 15. 12. 1969, sp. zn. III CZP 12/69, rozhodnutí ze dne 23. 1. 2007, sp. zn. III CZP 136/06 či rozhodnutí ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. II CK 262/04).

⁴⁸⁶ Předmětem obligačních práv může být vedle toho i věc dosud neexistující (věc budoucí).

⁴⁸⁷ Pouze věc existující.

⁴⁸⁸ Např. rozsudek NS ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

⁴⁸⁹ Ve své judikatuře vycházel především ze zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který je od 1. 1. 2007 nahrazen SZ. Výsledky judikatury vztahující se ke „starému“ stavebnímu zákonu jsou však v této otázce dobře využitelné i pro dnešní právní stav, což potvrzuje i konstantní judikatura po účinnosti SZ.

kategorií součástí pozemku a kategorií stavby může být velmi pozvolný a někdy jen obtížně zjiitelný.

Při aplikaci veřejnoprávních předpisů pracujících s pojmem stavby je třeba velmi pečlivě zvažovat jejich přesahy do práva soukromého (a naopak). Zejména terminologie veřejného práva je často matoucí. Pro zjištění, zda je určitá entita stavbou v režimu soukromého práva, **nepostačí, že některé veřejnoprávní předpisy mluví o „vlastníkovi“ takové entity.** Tak např. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), užívá na mnoha místech spojení *vlastník vodního díla*, ačkoli vodní dílo nemusí být stavbou (věcí) ve smyslu práva soukromého. V tomto případě ovšem nemůže mít samostatného vlastníka (k tomu podrobněji srov. sub IV.5.B.b.). Podobně zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, mluví o *vlastníkovi letiště* (např. § 25b), ačkoli letiště nelze považovat za stavbu (ani za věc). Nesprávně používaný pojem „vlastník“ by měl být chápán stejně jako „provozovatel vodního díla“, resp. „provozovatel letiště“. Primárně zde totiž nejde o vlastnické právo, nýbrž o ukládání veřejnoprávních povinností spojených s provozováním vodního díla, letiště apod.⁴⁹⁰

Zbývá doplnit, že pro závěr o tom, že určitá entita je stavbou ve smyslu soukromoprávním (věcí), je zcela nerozhodné, zda taková stavba byla vybudována v souladu s veřejným právem, zejm. pak v souladu se stavebním povolením (shodně rozsudek NS ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98). Rozpor s veřejným právem nevylučuje nastoupení právních důsledků předpokládaných právem soukromým. Tak např. stavba provedená bez stavebního povolení (černá stavba) po svém vzniku připadne do vlastnictví stavebníka – ať již jako samostatná věc (např. dočasná stavba) či jako součást pozemku. Veřejné právo může v takovém případě uložit stavebníkovi (vlastníkovi) pokutu, resp. povinnost stavbu odstranit apod.

3. Obecně o typových pojmech⁴⁹¹

Pojmy, které jsou užívány v právním řádu, nemají jednotnou strukturu. Existují v zásadě dva druhy pojmů, a to **pojem klasifikační** a **pojem typový**.⁴⁹² Pojem, se kterým jsme v právním řádu běžně zvyklí pracovat, se označuje jako *klasifikační pojem*. Vzhledem k tomu, s jakou samozřejmostí je obecně přijímán, hovoří se o něm někdy jako o pojmu v užším slova smyslu. Struktura klasifikačního pojmu odpovídá, že má být na určitý skutkový stav aplikován právě tehdy a jen tehdy, pokud jsou naplněny všechny definiční znaky, kterými je vymezen. Jednotlivé definiční znaky přitom zkoumáme nezávisle na sobě, izolovaně. Až pokud jsou všechny naplněny, můžeme zkoumanou realitu pod tento pojem podřadit.

Typový pojem (typus) takovým způsobem vymezen není. Je také popsán prostřednictvím více znaků, avšak **tyto znaky jsou na sobě vzájemně závislé**. Nezkoumáme izolovaně jen naplnění jednotlivých znaků, spíše **zkoumáme, zda je typus naplněn ve svém celku**. Pro jednotlivé definiční znaky – zde hovoříme o typických znacích – je charakteristická jejich odstupňovatelnost. Mohou být naplněny více či méně. Nezajímá nás tedy jako u klasifikačních pojmů pouze to, zda jsou vůbec naplněny, nebo nikoli, nehledáme pouze odpověď ano či ne, nýbrž zkoumáme též, do jaké míry jsou jednotlivé typické znaky naplněny. To je významné z toho důvodu, že **nedostatečné naplnění jednoho typického znaku může být**

⁴⁹⁰ Např. na Ministerstvu dopravy ČR aktuálně probíhá příprava novely zákona o civilním letectví, která by mj. měla nahradit dosavadní nešťastný pojem „vlastník letiště“ logičtějším spojením „provozovatel letiště“.

⁴⁹¹ Pro tuto část komentáře byly převzaty některé závěry uvedené in MELZER, F. *Nauka o typových pojmech na příkladu pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním*. In WINTEROVÁ, A., DVOŘÁK, J. (eds.). *Pocita Sentē Radvanovē k 80. narozeninām*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009.

⁴⁹² Blíže srov. MELZER. *Metodologie¹*, s. 69 an. Srov. též BYDLINSKI, F. *Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff*. 2. vydání. Wien-New York: 1991, s. 544.

51 **nahrazeno větším naplněním jiného znaku.** Dokonce může být i absence jednoho znaku nahrazena výraznou prezencí jiného znaku. Je tedy možné říci, že jednotlivé typické znaky jsou odstupňovatelné a až do určité míry i vzájemně zaměnitelné. Při určování, jestli se jedná o daný typus, je rozhodné, zda se v konkrétním případě vyskytují typické znaky v takovém počtu a míře, že skutkový stav ve své celistvosti odpovídá danému typu.⁴⁹³ Zkoumáme, zda případné odchylky od jeho stoprocentního naplnění jsou podstatné či nepodstatné.

4. Typické znaky pojmu stavba ve smyslu občanskoprávním

52 Dále bude řeč o vymezení jednotlivých typických znaků pojmu „stavba“. V této souvislosti lze využít i dosavadní judikaturu NS, analyzující již za účinnosti OZ 1964 tento institut. Za pozornost stojí, že v různých rozhodnutích akcentuje NS různá kritéria pro vymezení stavby, resp. pro rozlišení stavby a součásti pozemku. Tato různá kritéria můžeme chápat jako v daném případě rozhodující typický znak občanskoprávního pojmu stavba, resp. součásti pozemku.

53 Obecně lze typické znaky pojmu stavba ve smyslu občanskoprávním vymezit takto: jedná se o 1) **výsledek stavební činnosti člověka**, který 2) má **materiální podstatu**, 3) je **vymezitelný vůči okolnímu pozemku**, 4) má **samostatnou hospodářskou funkci (účel)** a 5) vyznačuje se **kompaktností materiálu**. Jak již výše naznačeno, některé z těchto znaků mohou být v konkrétním případě zastoupeny ve větší míře na úkor jiných. Dále rozebíráme jednotlivé typické znaky podrobněji.

A. Výsledek stavební činnosti člověka

54 O stavbě jako o výsledku lidské činnosti již bylo pojednáno při základním odlišení občanskoprávního pojmu stavba od pojmu stavebněprávního. Lidská činnost je však spjata s tímto pojmem v obou případech (jde o tzv. jádro pojmu). Nelze si proto představit stavbu bez vědomého přičinění člověka (bez stavební činnosti).

55 Z hlediska typového charakteru pojmu stavba je zajímavé, že tento znak nemá povahu typového znaku, nýbrž se jeví jako znak kvalifikační. Buď je určitý výtvar projevem lidské činnosti, nebo ne. Žádné odstupňování nepřipadá v úvahu, tento znak také nemůže být nahrazen výraznější přítomností jiného znaku. Definiční (kvalifikační) znak stavby jako výsledku lidské činnosti NS bohužel ve své dosavadní judikatuře výslovně nezmiňuje. V rozsudku ze dne 20. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002 NS řešil právní povahu jeskyně. Podle něj je jeskyně „*Přírodou v ložisku nerostů vytvořený podzemní prostor, který není samostatnou věcí a jako takový je součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny, resp. vymezuje její obvod. Jde-li o ložisko nerostů vyhrazených, patří jeskyně vlastníku ložiska. Jde-li o ložisko nerostů nevyhrazených, patří vlastníku pozemku, pod jehož povrchem se nachází*“. S tímto výsledkem lze nepochybně souhlasit, avšak odůvodnění absentuje. Toto řešení např. dopadá na situace, kdy je jeskyně využita jako sklep, který zasahuje pod sousední pozemek. Pokud bychom tento znak považovali za typický, mohl by být nahrazen výraznou prezencí jiného znaku, např. samostatného hospodářského účelu (viz dále), a takovýto prostor by bylo možno považovat za samostatnou stavbu. Jako kvalifikační znak však tuto úvahu nepřipouští. Srov. k tomu i komentář k § 506.

B. Materiální podstata stavby

56 Další typický znak občanskoprávního pojmu stavba již není tak nesporný jako pojem předešlý, nespadá do jádra pojmu. Jde o to, že stavba je charakterizována jako určitá **samostatná masa materiálu odlišného od okolního pozemku**. Je třeba mít na paměti, že stavba má být věcí v právním smyslu. Tento znak není naplněn nejen u výše zmíněné

⁴⁹³ BYDLINSKI, F. *Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff*. 2. vydání. Wien-New York: 1991, s. 544.

jeskyně (která není ani výsledkem lidské činnosti), avšak ani u podobného případu, který již výsledkem lidské činnosti je, totiž lomu. I tato záležitost byla řešena ze strany NS. Bohužel, stejně jako v případě jeskyně byl i zde závěr – byť ve svém výsledku správný – jen nedostatečně odůvodněn (NS uvedl, že nejde o stavbu, nýbrž o součást pozemku, resp. ložiska vyhrazených nerostů).⁴⁹⁴

V literatuře ohledně tohoto znaku vznikl i spor dvou soudců NS. Jednalo se o případ **studny**, která nemá samostatnou materiální podstatu (díra v zemi plnicí hospodářský význam studny). Spáčil⁴⁹⁵ zde zastává názor, podle kterého jde v právním styku o **hospodářský účel**, a **nikoli o způsob stavebního provedení** studny. Hospodářsky významným výsledkem stavební činnosti je nepochybně již samotné zřízení funkční studny, tedy např. vykopání či vyvrtání studny bez ohledu na případné vyzdění nebo jiné zajištění. Proto by bylo zřejmě správné považovat za předmět právních poměrů jakoukoli studnu ve smyslu vodního zákona, která může plnit svůj hospodářský účel. Naproti tomu Balák⁴⁹⁶ uvádí, že kromě této stránky je nutné zohlednit i to, že musí jít o **hmotný předmět** (*res corporales*); studna tedy musí mít materiální povahu, musí být oddělena od ostatních věcí. Proto není věcí např. vykopaná jáma, byť je užitečná. Studna jako věc proto musí být vytvořena z určité, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku.

Podstatou této dispute je **spor o povahu znaku materiální podstaty**. Zda jeho typičnost spočívá jen v tom, že v konkrétním případě může být zcela nahrazen výraznou prezencí jiného znaku (zde hospodářské účelnosti), nebo zda jeho typičnost spočívá jen v různé míře, kterou může být materiální podstata zastoupena, avšak v nějaké míře musí být zastoupena vždy.

S ohledem na podstatu vlastnického práva jako práva k substanci a na to, že vymezení stavby ve smyslu občanskoprávním má převážně význam pro vymezení předmětu vlastnického práva, domníváme se, že přednost vyžaduje názor uvedený na druhém místě. Proto nebude stavbou např. ani podzemní prostor vykutaný ve skále plnicí funkci sklepa. Judikatorně tento spor vyřešen nebyl. NS jen konstatoval, že studna vytvořená z betonových skruží je stavbou nemovitou a příslušenstvím pozemku; jako taková může být i samostatným předmětem právních vztahů; taková studna však svou materiální podstatu vykazuje, proto toto rozhodnutí není pro řešení uvedené otázky příliš nápomocné.⁴⁹⁷

C. Vymežitelnost vůči okolnímu pozemku

V základním vymezení hmotné věci je dále významný požadavek oddělitelnosti od okolního světa (srov. § 496 odst. 1). Tento znak není samoučelný, nýbrž slouží k tomu, aby byla zřejmá hranice právního panství jednotlivých vlastníků. Věc je předmětem absolutních majetkových práv (věcných práv), jejichž existence vylučuje existenci stejného práva jiného subjektu (jedna věc nemůže mít více vlastníků – to však nevylučuje existenci spoluvlastnictví), je proto nezbytné určit hranici právního panství jednotlivých vlastníků.

U nemovitých staveb nelze hovořit o oddělitelnosti vůči okolnímu světu, ty jsou naopak pojmově spojeny se zemí. Požadavek vytyčení hranic právních panství jednotlivých vlastníků, zejména vlastníků stavby a pozemku, však zůstává stejně intenzivní. Kritérium od-

⁴⁹⁴ Rozsudek ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96.

⁴⁹⁵ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 181, pozn. č. 261.

⁴⁹⁶ Soudní rozhledy, 2003, č. 5, poznámka k rozsudku NS ze dne 30. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 539/2001.

⁴⁹⁷ Rozsudek NS ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000.

dělitelnosti od okolního světa se tak transformuje do kritéria vymežitelnosti vůči okolnímu pozemku.

- 62 Tento znak akcentoval i NS, když se zabýval právní povahou rybníka.⁴⁹⁸ Podle této judikatury není rybník stavbou ve smyslu soukromého práva, nýbrž sestává z pozemků tvořících jeho dno a břehy, případně hráží. Spornou je právě právní povaha hráze. V této souvislosti dospěl NS k důležitému závěru, že významný je „(...) způsob jejího stavebního provedení, tj. zda jde převážně o hráz vzniklou navršením zeminy, která plynule přechází v pozemek pod ní ležící, nebo zda převažují stavební materiály (beton apod.), které tvoří samostatnou stavbu na pozemku. Nelze tedy učinit obecný závěr o tom, zda hráz rybníka je samostatnou věcí v právním smyslu anebo zda jde o součást pozemku, na kterém stojí, bez posouzení konkrétní situace. Přitom bude třeba vyjít kromě stavebního provedení hráze též z toho, zda lze určit, kde končí pozemek a začíná samotná hráz, tedy zda lze vymezit a oddělit vlastnictví vlastníka pozemku a vlastníka hráze.“⁴⁹⁹
- 63 Je otázkou, zda je vymežitelnost vůči okolnímu pozemku znakem typickým či kvalifikačním. Lze říci, že výsledek lidské činnosti buď je vymežitelný vůči okolnímu pozemku, nebo není? Může být „tak trochu“ vymežitelný? Domníváme se, že v zásadě jde o otázku buď, anebo. Slova „v zásadě“ však mají svůj význam, neboť při bližším pohledu může materiál stavby do jisté míry prolínat do okolního pozemku. Pro účely vymezení stavby se však i nikoli milimetrové vymezení jeví jako dostatečné. Hranice mezi stavbou a pozemkem by měla být relativně ostrá. Obecně však lze poznamenat, že nejen pojmy, ale i jednotlivé znaky mohou být spíše kvalifikační či spíše typové.

D. Samostatná hospodářská funkce (účel)

- 64 Z předchozího výkladu je zřejmé, že významným znakem stavby je samostatné účelové určení (hospodářský význam), které je odlišné od účelu pozemku. Spáčil ve svém řešení problému studny tento znak dokonce absolutizoval. Lze jej považovat za projev účelnosti v právu.⁵⁰⁰ Právo má být konstruováno jako účelný systém. Pokud slouží výsledek lidské činnosti hospodářskému účelu pozemku, bylo by neúčelné rozdělovat právní režim tohoto celku.
- 65 Tento znak je zcela zjevně typový znak, neboť hospodářský účel výsledku lidské činnosti může být více či méně odlišný od účelu pozemku. Může být naprosto odlišný – např. účel budovy (uspokojování bytové potřeby, uskladnění atd.) se zcela liší od účelu pozemku. Naproti tomu někdy lze účel pozemku a výsledku stavební činnosti odlišit jen s obtížemi, např. různě zpevněné povrchy pozemků, pozemní komunikace.
- 66 S tímto kritériem velice úzce souvisí posouzení tzv. **venkovních úprav**. Právní povahu těchto útvarů řešil NS takto: „(...) součástí pozemku ve smyslu ustanovení § 120 o. z. jsou rovněž venkovní úpravy (opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinová jezírka, venkovní předložené schody, ploty o výšce menší než 100 cm a další).“⁵⁰¹ Žádné zdůvodnění tohoto názoru bohužel v odůvodnění citovaného rozhodnutí nenajdeme. Přesto lze tento závěr považovat za správný. Odlišné posouzení dnes vyžaduje jen právní povaha vodovodních a kanalizačních přípojek, a to pro výslovnou zákonnou úpravu.⁵⁰² Pokud určitý výtvar **slouží právě pozemku**, pak by bylo v rozporu s požadavkem

⁴⁹⁸ Rozhodnutí NS ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97; R 23/1999.

⁴⁹⁹ Rozsudek NS ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

⁵⁰⁰ Srov. MELZER, *Metodologie*¹, s. 24.

⁵⁰¹ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.

⁵⁰² Srov. § 3 odst. 1 až 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích: „(1) Vodovodní přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řádu k vodoměru, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku nebo stavby. Odbočení s uzávěrem je součástí vodovodu. Vodovodní přípojka není vodním dílem. (2) Kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění

účelnosti, aby měl odlišný právní režim než samotný pozemek (zjevné je to u opěrných zdí, různých zpevnění povrchu pozemku apod.).

Podobně ÚS, opět bez podrobnějšího odůvodnění, prohlásil za účinnosti OZ 1964 za součást pozemku (tedy nikoli za stavbu) **meliorační zařízení**. I to nepochybně slouží právě pozemku, nemá tedy samostatný hospodářský účel.⁵⁰³ 67

Dalším příkladem může být **zpevnění povrchu parkoviště za účelem parkování automobilů**.⁵⁰⁴ Parkovat však lze i na nezpevněném pozemku, byť někdy za poněkud ztížených podmínek. Podobně i vytvoření terasy venkovní úpravou a zpevněním pozemku.⁵⁰⁵ Všech těchto účelů je možné dosáhnout i bez úpravy pozemku; nelze tedy hovořit o samostatném hospodářském účelu. 68

NS se též zabýval povahou **zdi, která slouží dvěma domům, pokud jeden z těchto domů zanikne**.⁵⁰⁶ Dospěl k závěru, že „V případě, že po zániku domu jako samostatné nemovité věci z domu zůstane zeď, která má samostatný hospodářský význam, je zeď věcí a zůstává ve vlastnictví vlastníka domu. V případě, že zeď nadále může sloužit výlučně přiléhajícímu domu na sousedním pozemku, může ji nabýt vlastník tohoto domu přírůstkem. Nemá-li zeď hospodářský význam, stává se součástí pozemku.“ Hospodářský význam ve smyslu účelnosti zdůraznil NS i v dalších rozhodnutích,⁵⁰⁷ konkrétně např. vyslovil, že „Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek druhé věci), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy“.⁵⁰⁸ 69

E. Kompaktnost materiálu

Někdy je jako jistý znak stavby ve smyslu občanskoprávním připomínán požadavek kompaktnosti materiálu, ze kterého je stavba vytvořena. Nahrnutý sypký materiál odpovídá představě stavby méně než např. jednotná masa betonu. Často půjde o rozlišení movité věci (např. šterk na pozemku) a součásti pozemku. 70

Vrstvený antukový⁵⁰⁹ tenisový kurt jistě méně odpovídá představě stavby než tenisový kurt betonový,⁵¹⁰ a to i kdyby bylo možné jednotlivé vrstvy, ze kterých je tvořeno antukové hřiště, přesně oddělit. Vzhledem k možnosti různé míry kompaktnosti materiálu jde o znak čistě typový, nikoli kvalifikační. 71

Zdá se, že podobné kritérium zvolil např. Spáčil⁵¹¹ při řešení otázky, kdy **pozemní komunikace** (zejména účelové a místní komunikace) je samostatnou stavbou a kdy je součástí pozemku. Nastíňuje řešení, že bude-li povrch místní komunikace vytvořen tak, že jeho odstranění nebude možné bez jeho zničení, resp. bez znemožnění nebo alespoň podstat-

vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem. (3) Vlastníkem vodovodní přípojky nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejich částí zřízených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak.“

⁵⁰³ Plenární náleží ÚS ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

⁵⁰⁴ Rozsudek NS ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97.

⁵⁰⁵ Usnesení NS ze dne 17. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2918/2000.

⁵⁰⁶ Rozhodnutí NS ze dne 30. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2125/2000.

⁵⁰⁷ Srov. rozsudek NS ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96.

⁵⁰⁸ Rozsudek NS ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2548/98.

⁵⁰⁹ Za součást pozemku jej prohlašuje např. rozhodnutí NS ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 118/2005.

⁵¹⁰ S trochou nadsázky lze problém stavby demonstrovat na tenisových kurtech, kde se hrají významné grandslamové turnaje. Wimbledon, kde se hraje na trávě, je příkladem toho, kdy není přítomna žádná materiální podstata, Franch Open, který se hraje na antuce, a konečně Australian Open a US Open, které se hrají na betonu.

⁵¹¹ SPÁČIL, J. *Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů*. Právní fórum, 2006, č. 7, s. 225 a 226.

ného zhoršení sjízdnosti, resp. schůdnosti, bude tato komunikace samostatným předmětem právních poměrů.

5. Subsumpce pod typický pojem stavby

A. Obecně

73 Výše uvedené znaky jsou většinou znaky typickými. Za klasifikační znak lze považovat to, že stavba musí být výsledkem lidské činnosti a musí být vymežitelná vůči okolnímu pozemku. Ostatní znaky jsou typické v tom smyslu, že jsou odstupňovatelné, tj. mohou být naplněny více či méně.

74 **V konkrétním případě je třeba posuzovat, které znaky převažují.** Tento přístup umožní některé případy dobře řešit. Přesto zůstane jistá šedá zóna, kde řešení bude nadále sporné. Zde je prostor pro judikaturu, která má autoritativně rozhodnout. Takové rozhodnutí v šedé zóně (*non liquet*) lze považovat za závazné, a to i v našem kontinentálním právním systému (srov. nauku o subsidiární závaznosti judikatury).⁵¹² Soud zde rozhoduje arbitrárně s podmínkou, že rozhodnutí musí být racionální. Nezbytnost arbitrárnosti soudního rozhodování je nejlépe patrná na posouzení plotů ve výše citovaném rozhodnutí NS,⁵¹³ kde za součást pozemku byly prohlášeny **ploty o výšce do 100 cm**. Faktický rozdíl mezi plotem o výšce 99 cm a 101 cm neexistuje. Přesto je zvolení určité hranice racionální. Plot může plnit samostatnou funkci (krom jiného) zejména v tom, že brání vstupu na pozemek, resp. výstupu z pozemku. Tuto funkci však zpravidla může plnit až tehdy, vykazuje-li určitou výšku. Zvolená výška 100 cm není jediné možná, avšak nelze jí upřít racionální základ. Je však třeba podotknout, že toto hledisko se může uplatnit jen podpůrně, nejsou-li dány zvláštní důvody vyžadující odlišné posouzení.

B. Některé sporné případy staveb

a. Pozemní komunikace

75 Snad nejspornějším případem posuzování představují některé kategorie **pozemních komunikací** (zejména účelové), případně různá zpevňování pozemků (např. terasy, chodníky apod.).⁵¹⁴ Ty – z obecného pohledu – nemusí mít nutně samostatnou funkci odlišnou od funkce pozemku, jinými slovy tutéž funkci může plnit i samotný pozemek (např. parkoviště vytvořené zpevněním povrchu pozemku), nebo pomáhají naplnit funkci, kterou plní pozemek (meliorační zařízení).⁵¹⁵

76 Východisko zde tvoří zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, který dělí pozemní komunikace do čtyř kategorií, a to na dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Zatímco pro dálnice, silnice a místní komunikace stanoví v zásadě jasný režim (lze dovodit, že tyto komunikace jsou věcmi odlišnými od pozemku a mají, resp. mohou mít samostatného vlastníka), u účelových komunikací je situace složitější (viz dále).

77 V souvislosti s **místními komunikacemi** je vhodné upozornit na původní rozsudek NS ze dne 31. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002, v němž soud uvedl, že „Místní“ a „účelové komunikace“ představují určitou kvalitu pozemku, jsou názvy pro druh pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou tedy být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud; nelze je od pozemku oddělovat, např. samostatně (odděleně jednu od druhé) převádět.“ Dovodil tedy jak pro místní, tak i účelové komunikace pova-

⁵¹² Srov. MELZER. *Metodologie*¹, s. 21.

⁵¹³ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.

⁵¹⁴ K tomu srov. např. MOTEJL, O., ČERNÍNOVÁ, M., ČERNÍN, K., GABRIŠOVÁ, V. *Veřejné cesty. Místní a účelové pozemní komunikace*. Praha: ASPI, a. s., rok vydání neuveden či SPÁČIL, J. *Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů*. Právní fórum, 2006, č. 7.

⁵¹⁵ Srov. plenární náleží ÚS ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

hu součástí pozemku. Revizi tohoto názoru přinesl rozsudek velkého senátu občansko-právního kolegia NS ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005, v němž soud naopak zaujal názor, že „*Místní komunikace by mohla být samostatnou věcí odlišnou od pozemku, na němž se nachází, v případě, že by byla stavbou ve smyslu občanského práva, t. j. stavbou ve smyslu § 119 ObčZ, která jako samostatný předmět vlastnictví může být předmětem občanskoprávních vztahů. Nelze vyloučit, že místní komunikace může být stavbou, a tedy samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním, a že právní vztahy k ní nemusí být totožné se vztahy k pozemku, na němž byla zřízena.*“ Pro místní komunikace lze v zásadě přijmout závěr, že se jedná o samostatné věci (stavby) odlišné od pozemku.

Problematické je však posuzování **účelových komunikací**. Obecně platí, že pozemní komunikace plní komunikační funkci, slouží k propojení určitých míst. Tuto funkci může plnit i v rámci jednoho pozemku chodníček spojující určitá místa na něm, ovšem odlišnost od funkce pozemku je v tomto případě minimální. Tato komunikační funkce se vztahuje právě jen k tomuto pozemku, případně ke stavbám na něm stojícím. Tento znak je tedy zastoupen velmi mizivě. Aby se mohlo jednat o samostatnou stavbu, je nezbytné, aby byl jiný prvek zastoupen „o to více“. Tímto prvkem bude např. masa materiálu. I takový chodníček na pozemku spojující např. dům a garáž může být stavbou v občanskoprávním smyslu, pokud je masa materiálu, ze kterého je vystavěn, nadměru mohutná.

U **účelových komunikací** je oproti zmíněnému chodníčku **zvýšená samostatná funkce**, neboť zpravidla spojují jednotlivé pozemky. K tomu, aby se jednalo o samostatnou stavbu, proto není třeba, aby masa materiálu, ze kterého je vystavěna, byla tak mohutná jako v případě chodníčku. I zde však komunikační funkce není zastoupena v maximální míře (ve srovnání s jinými pozemními komunikacemi). Proto právě zde je prostor pro judikaturu, která bude řešením konkrétních případů vytvářet záchytné body, které v důsledku nauky o subsidiární závaznosti judikatury pomohou v další orientaci. Tato řešení budou do jisté míry arbitrární, což však je, jak bylo ukázáno, nezbytné. Problém je však v tom, že vysoké soudy doposud nebyly schopny sjednotit svoji judikaturu. Zatímco vlastnický senát NS považoval již za účinnosti OZ 1964 účelové komunikace konstantně za pouhou součást pozemku⁵¹⁶ (tj. nikoli za stavbu), jiné senáty NS rozhodují odlišně. Jmenovat je třeba zejména nejnovější judikaturu senátu č. 28, dle níž těleso účelové komunikace může být samostatnou věcí – tj. stavbou.⁵¹⁷

Lze proto uzavřít, že povaha účelové komunikace zůstává v judikatuře i nadále otevřena. Máme však za to, že paušální závěr vlastnického senátu NS, podle něhož účelové komunikace jsou vždy součástí pozemku, je třeba brát s jistou rezervou. Rozumnější nám naopak přijde názor, že je-li zde jasná samostatná hospodářská funkce účelové komunikace, resp. stavebnětechnické provedení komunikace je dostatečně robustní, lze i tuto komunikaci považovat za stavbu ve smyslu soukromého práva.

b. Vodní díla, rybníky

Vodní díla – byť jsou v § 55 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, definována jako určité typy *staveb* – často z pohledu soukromoprávního stavbami nebudou, neboť

⁵¹⁶ Srov. např. rozsudek NS ze dne 17. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 766/2011, dle něhož „*Účelové komunikace jsou druhem pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim. Není-li účelová komunikace stavbou (věcí) ve smyslu občanského práva, ale jen součástí pozemku, nelze uvažovat o tom, že by mohly být občanskoprávní vztahy ke komunikaci a k pozemku, na kterém se nachází, rozdílné; proto ani není možné, aby např. někdo vlastnictví k takové komunikaci vydržel (aniž by současně vydržel vlastnictví k pozemku, na kterém se komunikace nachází).*“ Stejně závěry zopakoval tentýž senát v nedávném usnesení ze dne 17. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2493/2011.

⁵¹⁷ Srov. např. rozsudek NS ze dne 24. 4. 2013, sp. zn. 28 Cdo 2155/2012. Stejnou cestou jde např. rozsudek NSS ze dne 11. 9. 2009, sp. zn. 5 As 62/2008. NSS drží tento názor i v dalších rozhodnutích.

u nich nedojde k naplnění typových znaků stavby. Na tom nic nemění ani skutečnost, že vodní zákon pracuje s pojmem „vlastník vodního díla“ (srov. např. § 59). Označuje-li zákon ve vztahu k vodnímu dílu určitou osobu jako vlastníka, má se tím na mysli **adresát vodoprávních povinností** (případně práv), tedy ten, kdo je povinen o vodní dílo určitým způsobem pečovat, udržovat je apod. Jako i v jiných případech veřejnoprávních předpisů je zde termín „vlastník“ použit způsobem odlišným od soukromého práva a jako takový je třeba jej odlišně interpretovat.

- 82 Stejně platí např. o zákonu č. 99/2004 Sb., o rybářství (zde se pracuje s pojmem „vlastník rybníka“).⁵¹⁸ Ostatně i ÚS v usnesení ze dne 20. 3. 2002, sp. zn. I. ÚS 375/01 upozornil na to, že pojmy užívané v zákonu o rybářství jsou vymezeny jen pro účely tohoto zákona a nemají tedy obecný dopad (a to ani pro právo veřejné).
- 83 Lze proto uzavřít, že vodní dílo (popř. pouze jeho určitá část) je stavbou jen tehdy, splňuje-li výše uvedená kritéria stavby. Z judikatury lze jmenovat např. již zmiňovaný (sub IV.4.C.) rozsudek NS ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 (právní povaha hráze), rozsudek NS ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdo 1192/97 (povaha rybníka jako věci) či usnesení ÚS ze dne 16. 6. 2006, sp. zn. II. ÚS 95/05.

c. Letecké stavby

- 84 Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, definuje pro své účely leteckou stavbu (§ 36), kterou rozumí „a) dráhu ke vzletům a přistávání letadel bez zřetele na její stavebně technické provedení“, „b) dráhy a plochy určené k pohybům a stáním letadel souvisejícím s jejich vzlety a přistáváním bez zřetele na jejich stavebně technické provedení“ a „c) stavbu sloužící k zajištění leteckého provozu“. Dále pracuje s pojmem staveb sloužících k zajištění letového provozu mimo prostor letiště a rozumí jimi „stavby pro radiolokační, radionavigační, telekomunikační a radiokomunikační služby, leteckou meteorologickou a leteckou informační službu, pro službu pátrání a záchrany a denní, světelná a rádiová návěstidla“.
- 85 I zde je patrné, že leteckou stavbou mohou být **entity bez ohledu na své stavebnětechnické provedení** – čili něco, co nemusí být stavbou v režimu soukromého práva. K povaze některých typů leteckých staveb se vyjádřil i NS. Ve svém rozsudku ze dne 30. 7. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2417/2011 se vyjádřil k právní povaze dráhy ke vzletům a přistávání letadel následujícím způsobem: „V posuzovaném případě tvoří (...) vzletovou a přistávací dráhu vrstva šterkopísku, vrstva makadamu a vrstva šterku polévaného živici (živičný povrch). V případě pozemku, jehož povrch byl zpracován (položením tří vrstev stavebního materiálu) tak, aby sloužil jako dráha ke vzletům a přistávání letadel, proto nejde o stavbu z pohledu občanskoprávního. Vzletová a přistávací dráha zde jako součást letiště představuje pouze zpracování povrchu pozemku, tedy jeho určitou kvalitu. (...) Dráhu ke vzletům a přistávání letadel nelze posuzovat ani jako pozemní komunikaci ve smyslu § 2 odst. 1, 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, neboť se nejedná o dopravní cestu určenou k užití silničními a jinými vozidly a chodci. Zákon o civilním letectví nerozlišuje (na rozdíl od § 17 odst. 1, 2 zákona o pozemních komunikacích) vlastnictví pozemků pod dráhou ke vzletům a přistávání letadel od vlastnictví samotné dráhy tak, aby se na vzletovou a přistávací dráhu dalo pohlížet jako na samostatný předmět právních vztahů. Takovýto závěr nevyplývá ani z ustanovení § 30a zákona o civilním letectví, kde je upravena možnost zřídit prostřednictvím soudu věcné břemeno pro provozování letiště k letištnímu pozemku, na němž se letiště nachází.“

⁵¹⁸ Rybník je dle § 2 písm. c) vodním dílem.

Ani letiště není samostatnou věcí (stavbou), byť zákon pracuje s pojmem „vlastník letiště“. Důvodová zpráva k § 498 je v tomto ohledu pomýlená, když jmenuje letiště jako zvláštní druh nemovité věci.⁵¹⁹ Pro tento závěr není v zákoně žádná opora.

V. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

1. Obecně

Podzemní stavba se samostatným účelovým určením je **samostatnou nemovitou věcí** 86 odlišnou od pozemku. Klade se otázka, proč je režim *nadzemní* stavby opačný, tj. proč je taková stavba zásadně součástí pozemku? Jde o to, že smysluplný výkon vlastnického práva k pozemku, na němž (na jehož povrchu) je umístěna stavba jako samostatná věc, je zpravidla těžko představitelný. Pozemek se stavbou totiž tvoří určitou hospodářskou jednotu, kterou je vhodné využívat společně. Vlastníku pozemku, na kterém je umístěna stavba jiného vlastníka, by tak zpravidla zůstávalo holé vlastnictví (*nuda proprietas*) bez reálné možnosti využití pozemku (výkon vlastnického práva k pozemku se totiž zpravidla soustřeďuje na jeho povrch, méně pak již na jeho podpovrchové sféry). Rozštěpení právního režimu by navíc vedlo k riziku vzniku sporů mezi vlastníkem stavby a pozemku – minimálně by docházelo ke kolizi dvou vlastnických práv (srov. též výklad k § 506). Oproti tomu u podzemních staveb se samostatným účelovým určením je relativně jednoduše představitelná situace, kdy vlastníkem takové stavby je osoba odlišná od vlastníka pozemku. **Výkon vlastnických práv ke stavbě i k pozemku totiž nemusí být nutně v kolizi;** obojí lze užívat relativně samostatně a nezávisle. Proto zákon umožňuje, aby podzemní stavby – za předpokladu, že mají samostatné účelové určení – byly též věcmi odlišnými od pozemku.

K problematice podzemních staveb jako samostatných předmětů právních poměrů (věcí) 87 se již za účinnosti OZ 1964 vyjádřil NS např. ve svém rozsudku ze dne 24. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005. V něm byla posuzována otázka, zda a za jakých podmínek může být samostatným předmětem práv sklep pod cizím pozemkem. NS vyšel z úvahy, že zákon (OZ 1964) výslovně nestanoví, že by stavbou jako předmětem občanského práva mohla být jen stavba nadzemní; může to být tedy i stavba podzemní (podzemní garáž, sklep), pokud může být samostatným předmětem právních vztahů (viz např. rozhodnutí NS ČSR ze dne 6. 2. 1923, sp. zn. Rv I 813/22; z obdobného názoru vychází rozhodnutí R 7/1999, byť tato otázka je zde řešena jen nepřímou: z tohoto rozhodnutí vyplývá, že samostatným předmětem právních vztahů může být i podzemní stavba). Vždy ovšem půjde o posouzení konkrétní situace (např. pouhá prostora v zemi nebude stavbou). Pokud je sklep vytvořený z kamene, příp. cihel, může být (resp. je) stavbou dle předpisů občanského práva.⁵²⁰

Důležité je poznamenat, že **podzemní stavby** – v případech, že jsou nemovitými věcmi – **ne- 88**
podléhají evidenci v katastru. Neplatí pro ně proto pravidla týkající se nemovitostí evidovaných (např. intabulační princip). **I taková neevidovaná stavba je však způsobilým objektem věcných práv.**⁵²¹ Může se stát součástí práva stavby (může tedy být postavena na základě práva stavby zřízeného k pozemku, pod kterým bude vybudována) a může k ní být zřízena služebnost (nikoli však reálné břemeno) i zástavní právo. Smluvní převod vlastnického práva k ní se bude řídit § 1099.

⁵¹⁹ „Návrh nemíni zasahovat do speciálních úprav ve zvláštních zákonech. Pokud tyto zákony stanoví, že určité objekty mají status nemovité věci (např. letiště, pozemní komunikace), platí toto jejich určení i nadále.“

⁵²⁰ Sklepy byly považovány za samostatnou věc i za účinnosti OZO; srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 1923, Rv I 813/22, Vážný č. 2245: „Sklep pod cizím pozemkem jest samostatným předmětem právního a knihovního obchodu.“

⁵²¹ Srov. k tomu i § 133 odst. 3 OZ 1964.

89 Ani zde není vyloučena aplikace jiných právních předpisů – veřejnoprávních. Jmenovat lze především zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon, jenž upravuje mj. i právní poměry k důlním dílům a důlním stavbám (srov. např. § 35 pro stará důlní díla).

2. Kritéria podzemní stavby jako samostatné nemovité věci

90 K tomu, aby byla podzemní stavba nemovitou věcí, musí být splněny tři předpoklady: 1) musí jít o stavbu ve smyslu soukromého práva (o věc), 2) stavba musí mít samostatné účelové určení a 3) jde o stavbu podzemní.

A. Stavba

91 Musí jít o stavbu z pohledu soukromoprávního (k jednotlivým prvkům srov. výklad podaný výše). Podzemní stavbou proto nebude např. prostá jáma vyhloubená v zemi (ať již je zakrytá či odkrytá), otvor vytesaný ve skále pod zemí (jeskyně) – byť by např. vstup do něj byl uzavřen dveřmi apod. Naopak kritérium podzemní stavby bude splněno u staveb samostatných podzemních garáží, které budou oproti okolnímu pozemku vymezeny svými obvodovými stěnami (vyzděnými, vybetonovanými) a stropem, u vinného sklepa, stavby metra (srov. též důvodovou zprávu) atd.

B. Kritérium umístění stavby v podzemí

92 Je třeba, aby se jednalo o stavbu **podzemní**. Tento požadavek však není možno absolutizovat. Podzemní stavba není jen taková, která se celá nachází pod povrchem pozemku. Zpravidla totiž bude nutné, aby byla stavba propojena s povrchem pozemku – aby do ní byl z povrchu zajištěn přístup.⁵²² Proto lze za podzemní považovat i tu stavbu, která vyúsťuje na povrchu pozemku (vinný sklep), resp. obecně stavbu, která svými určitými prvky zasahuje i povrch pozemku (popř. vystupuje nad jeho povrch). Pro stanovení, kdy se ještě jedná o podzemní stavbu jako samostatnou věc a kdy již naopak o stavbu nadzemní (jako součást pozemku), **bude rozhodovat, zda nadzemní část stavby (ne)vylučuje smysluplné užívání pozemku**; např. odvětrávací šachty z podzemní garáže vyvedené na povrch pozemku nemají samy o sobě vliv na povahu garáže jako podzemní stavby (pozemek je totiž i nadále rozumně využitelný samostatně).

93 Pokud bude stavba ze své převážné většiny umístěna pod povrchem, avšak povrchová část vylučuje smysluplné užívání pozemku, pak se jedná již o stavbu nadzemní, která je součástí pozemku a nikoli samostatnou nemovitou věcí.

94 Pro posouzení povahy stavby jako stavby podzemní tedy **zásadně není rozhodující poměr, v němž je stavba umístěna pod povrchem a na povrchu** (nad povrchem). Proto i tehdy, pokud bude stavba umístěna pod povrchem ze své převážné části, neodůvodňuje to samo o sobě závěr o její povaze stavby podzemní.

95 Představitelná je samozřejmě i existence podzemních staveb, které **postrádají jakékoli spojení s povrchem** (např. podzemní úložiště jaderného odpadu, které bude celé zasypáno zeminou).

96 Nebude-li podzemní stavba splňovat uvedená kritéria, bude se jednat o součást pozemku, popř. o součást nadzemní stavby jako samostatné věci. K tomu blíže srov. komentář k § 506 odst. 2.

97 O právním režimu (vlastnictví) podzemní stavby platí v zásadě stejné principy jako o právním režimu stavby nadzemní – je-li samostatnou věcí. Vlastníkem bude zpravidla stavebník, tj. ten, kdo stavbu pro sebe vybuďoval (u oprávněné stavby⁵²³). Nezáleží na tom, zda

⁵²² Navíc může být stavba často umístěna celá na povrchu pozemku, ale její část je zasypána zeminou. Nemusí se jednat nutně jen např. o stavby bunkrů, ale i o rodinné domy, nákupní centra (pražská „Šestka“) apod.

⁵²³ Neoprávněná podzemní stavba oproti tomu připadá do vlastnictví vlastníka pozemku (srov. § 1084 odst. 1).

mu rovněž svědčí rozhodnutí orgánu veřejné moci. Stavba může zasahovat i pod několik pozemků současně, popř. mít přístupy z několika pozemků.

Bude-li vlastník podzemní stavby zároveň i vlastníkem pozemku, pod nímž se stavba nachází, bude se jednat o dva samostatné objekty vlastnického práva, s nimiž lze disponovat samostatně. Bude-li stavba ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, bude nutné upravit vztahy mezi oběma. Z § 506 totiž plyne, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem (k nesprávné koncepci tohoto pravidla srov. komentář k § 506); vlastník pozemku má proto právo bránit se zásahům do jeho vlastnického práva, i když jsou způsobeny dotčením podpovrchové části pozemku. Jako řešení se nabízí v první řadě zřízení práva stavby (§ 1240 odst. 1). Jinou možností je zřízení služebnosti zatěžující vlastníka pozemku, jejímž obsahem bude povinnost trpět podzemní stavbu. Nabízí se zde § 1265 odst. 3, dle něhož „*K prostoru pod povrchem lze zřídit uživateli věcná práva jako zcizitelná a dědičná.*“

C. Kritérium samostatného účelového určení

Posledním předpokladem je, že jde o samostatnou stavbu, tj. stavbu **se samostatným účelovým určením**. Taková stavba proto především nesmí být částí jiné stavby. Samostatný účel podzemní stavby bude možné zpravidla vyloučit tam, kde podzemní stavba stavebně-technicky či funkčně (účelově) souvisí s jinou stavbou (nadměrní). Podzemní stavbou jako samostatnou nemovitostí proto nebude např. podzemní garáž vybudovaná pod obchodním centrem a určená k parkování vozidel zákazníků, protiletadlový kryt pod obytnou budovou, sklep pod domem apod. Stavebně-technické propojení lze v některých případech nahradit i **funkční spojitostí** podzemní a nadzemní stavby bez nutnosti fyzického spojení. Jednou z indicií zde bude i blízká místní souvislost, tj. prostorová blízkost (např. podzemní garáž bude vybudována tak, aby sloužila jen vlastníkům bytů v sousední budově, ačkoli bude přístupná jen ze zvláštního vchodu a ne přímo z budovy).

Samostatný účel podzemní stavby je třeba posuzovat vždy **objektivně**, tj. s ohledem na to, jak se účel stavby jeví při běžném (obvyklém) nahlížení. Případná odlišná vůle toho, kdo stavbu vybuvoval, popř. toho, kdo ji užívá, nemá v tomto směru žádný vliv. Ani případné veřejnoprávní rozhodnutí týkající se umístění, popř. užívání stavby, nemůže změnit nic na charakteru účelu stavby; tohoto kritéria lze v případě pochybností použít jen podpůrně. K samostatnému účelovému určení blíže srov. výklad sub IV.4.D.

D. Přejídné ustanovení

S problematikou podzemních staveb počítá i přejídné ustanovení § 3056 odst. 1 druhá věta. Podle něho „*Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby.*“ Pokud však podzemní stavba netvoří příslušenství stavby nadzemní, zákonné předkupní právo nevzniká.

VI. Věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám

Nemovitými věcmi jsou též věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením. Tato věcná práva budou nemovitými věcmi nehmotnými. Je třeba poznamenat, že **prohlášení těchto práv za nemovité věci nemá zásadní praktické důsledky**.

Příkladem této skupiny nemovitých věcí je v první řadě **právo stavby**, které je zákonem navíc výslovně prohlášeno za věc nemovitou v § 1242.⁵²⁴ To je zbytečné, neboť povaha práva stavby jako nemovité věci nepochybně vyplývá již z § 498 odst. 1.

⁵²⁴ Ke zvláštní povaze práva stavby srov. komentář k § 1240 a 1242.

- 104 Za nemovité věci bude třeba považovat též **hypotekární zástavní práva** zatěžující pozemek či podzemní stavbu. Dále sem lze řadit **služebnosti a reálná břemena** zřízená ve vztahu k uvedeným nemovitým věcem. Z širšího pohledu spadá mezi tato práva též věcné **právo předkupní** (§ 2144 odst. 1), **věcněprávní zákaz zatížení či zcizení věci** (§ 1309 odst. 2, 1761) atd. Naopak nájem či pacht – ani jsou-li zapsány do katastru – se nestávají věcnými právy; tudíž nemohou mít ani povahu nemovité věci.
- 105 Otázkou je, zda je možno za nemovité věci považovat i věcná práva ke stavbám existujícím jako samostatné nemovité věci dle § 3055 odst. 1, resp. k jednotkám v režimu § 1159 (popř. i k jednotkám vzniklým dle ZoVB)? OZ se o nich nezmiňuje. Domníváme se, že i věcná práva na těchto stavbách (popř. jednotkách) by měla sdílet právní režim nemovitých věcí. Není totiž důvod, aby např. zástavní právo na podzemní stavbě bylo nemovitou věcí a zástavní právo na nadzemní stavbě dle § 3055 odst. 1 bylo něčím jiným. Jak již ovšem naznačeno, prohlášení některých věcných práv za nemovité věci nemá zásadnější praktické dopady.

VII. Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon

- 106 Jediným příkladem práva, které OZ výslovně prohlašuje za nemovitou věc, je již uváděné **právo stavby** (§ 1242). Jak bylo řečeno, výslovné prohlášení tohoto práva za věc nemovitou je zbytečné, neboť stejný závěr vyplývá z obecného vymezení § 498 odst. 1 (jde o věcné právo k pozemku – již proto se jedná o věc nemovitou).

VIII. Samostatné věci nepřenositelné bez porušení podstaty

1. Obecně. Kritérium přenositelnosti z místa na místo

- 107 Druhá věta prvního odstavce říká: „*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.*“ Pro vymezení určité věci (zpravidla stavby) jako nemovité je proto rozhodující kritérium **přenositelnosti z místa na místo**. Nově tedy není důležité **kritérium spojení věci (stavby) se zemí pevným základem** (§ 119 odst. 2 OZ 1964), byť lze obecně konstatovat, že stavba spojená se zemí pevným základem bude v naprosté většině všech případů zároveň stavbou, kterou nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty a naopak. Mohou však být i výjimky [tak např. některé podzemní inženýrské sítě, které sice nemusí být spojeny se zemí pevným základem (jedná se o zakopaně movité věci), avšak nelze je přenést z místa na místo bez porušení podstaty].
- 108 Proto nově i stavby, které jsou se zemí spojeny pevným základem, mohou být movitými věcmi, lze-li je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Tak např. dřevěný altán položený na vybetonované základové desce, ke které je přichycen šrouby či jiným obdobným způsobem, je movitou věcí. Stavbu lze totiž kdykoli oddělit od země a přenést na jiné místo. Samozřejmě, i pokud je stavba volně položena na pozemku (bez jakéhokoli spojení se zemí), jedná se o věc movitou.

2. Stanovení „jiným“ právním předpisem

- 109 Mluví-li komentované ustanovení o „jiném“ právním předpisu, zdánlivě tím vylučuje, aby tato výjimka byla stanovena samotným OZ. Potíž tkví ovšem v tom, že **i samotný OZ** o některých věcech říká, že nejsou součástí pozemku (prakticky nejvýznamnější jsou případy dočasné stavby dle § 506 odst. 1 a inženýrské sítě dle § 509). To by tedy na první pohled znamenalo, že tyto věci jsou věcmi movitými – byť se jeví navenek jako typické věci nemovité.
- 110 Při bližším posouzení by však toto omezení bylo ve zřejmém rozporu nejen se smyslem úpravy nemovitých věcí v OZ, ale i s dalšími právními předpisy – např. s KatZ. Byť se

v praxi vyskytují ojedinělé názory, že „jiným“ právním předpisem dle komentovaného ustanovení je vždy nutně jen právní předpis odlišný od OZ, máme za to, že se jedná o názor chybný. Pro bližší argumentaci ve prospěch našeho názoru viz výklad k § 506 sub VII.5. Zde postačí jen poznamenat, že omezení § 498 odst. 1 nedopadá na případy, kdy z teleologie jak samotného OZ, tak i jiných právních předpisů vyplývá, že dané věci se mají řídit ustanoveními o věcech nemovitých. To ostatně vyplývá i z požadavku spravedlnosti stejně posuzovat stejně a různé různě, přičemž **není vůbec zřejmé, proč by kritériem odlišného posouzení mělo být jen to, že je určitá skutečnost upravena obecným nebo zvláštním předpisem.** Dalším argumentem – byť jen zprostředkovaným – pro povahu inženýrské sítě dle § 509 jako nemovité věci je důvodová zpráva k tomuto ustanovení. Ta říká, že „*Zvláštní právní režim se zakládá pro inženýrské sítě, jako jsou vodovody, kanalizace, produktovody nebo energetická či jiná obdobná vedení. Tato zařízení nejsou součástí pozemku, a i když jsou s pozemkem pevně spojena nebo v něm upevněna, mají povahu samostatných věcí. Nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo, jak tomu bude ve většině případů, jde o věci nemovité.*“ Právní režim inženýrské sítě jako samostatné věci je zcela shodný s režimem dočasné stavby (§ 506 odst. 1) – o obou entitách prohlašuje samotný OZ, že nejsou součástí pozemku, nýbrž samostatnou věcí. Hlásí-li se důvodová zpráva výslovně k závěru, že inženýrská síť je věcí nemovitou, pak stejný závěr musí platit i pro dočasné stavby.

Jiným předpisem je dle terminologie OZ jiný zákon (popř. ústavní zákon), jakož i předpisy nižší právní síly. 111

3. Případy stanovené v OZ

Jak již uvedeno, dle OZ lze mezi nemovité věci této kategorie řadit superedifikáty (dočasné stavby) dle § 506 odst. 1 a dále též inženýrské sítě nejsoucí součástí pozemku dle § 509. 112

4. Případy stanovené v jiných předpisech

Příkladem *par excellence* je již zmiňovaný zákon o pozemních komunikacích, který stanoví, že dálnice, silnice a místní komunikace jsou věcmi odlišnými od pozemku a jako takové mohou být ve vlastnictví osob odlišných od vlastníka pozemku. V podrobnostech k tomu srov. výklad sub IV.5.B.a. 113

IX. Další nemovité věci

Výčet § 498 odst. 1 není taxativní. OZ (popř. jiný zákon) může přiznat povahu nemovité věci dalším entitám, které nespádají pod obecné vymezení § 498. Příkladem je **jednotka** definovaná v § 1159 jakožto celek zahrnující byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Vedle toho budou jako samostatné nemovité věci (byť přechodně)⁵²⁵ figurovat **stavby v režimu 3055 odst. 1.** 114

X. Movité věci

Zákon nově (odlišně od OZ 1964) výslovně vymezuje i věci movité (*res mobiles*). Definice je negativní, když z ní plyne, že movitou věcí je vše, co není věcí nemovitou. Předpokladem přirozeně je, že se vůbec jedná o samostatnou věc v právním smyslu (že určitá entita splňuje definiční znaky věci uvedené v § 489). Vymezení věcí movitých je zbytečné, neboť argumentem *a contrario* lze dospět k témuž závěru. 115

I movitá věc může být hmotná nebo nehmotná (§ 496). Podstata hmotné movité věci tkví v tom, že ji lze přemísťovat z místa na místo, aniž by byla narušena její podstata (u ne- 116

⁵²⁵ Přechodností zde však máme na mysli dobu minimálně několika desítek let.

hmotné movité věci je toto kritérium bez významu). Hmotnou movitou věcí je např. židle, automobil, psací stroj. Takovou movitou věcí může být i stavba – např. montovaná chatka volně položená na pozemku. Nehmotnou movitou věcí je např. pohledávka, ochranná známka, zaknihovaný cenný papír.

- 117 Tvoří-li movitá věc příslušenství věci nemovité (srov. § 510), zachovává si svoji povahu a nestává se z ní věc nemovitá.

§ 499

Zastupitelná věc

Movitá věc, která může být nahrazena jinou věcí téhož druhu, je zastupitelná; ostatní věci jsou nezastupitelné. V pochybnostech se případ posoudí podle zvyklostí.

Důvodová zpráva k § 499

Totéž platí i o zastupitelných věcech, kterými rovněž mohou být jen věci movité. Zastupitelná věc je – rozdílně od nezastupitelné – ta věc, u níž nezáleží na individualitě, takže ji lze nahradit jinou věcí téže kategorie (téhož druhu a množství). Naproti tomu nemovité věci jsou vždy nezastupitelné.

Nahrazovaná ustanovení

Žádná nejsou

Osnova výkladu

I. Věci zastupitelné a nezastupitelné	1–6
1. Obecně	1–2
2. Kritérium zastupitelnosti	3–6
II. Věci určené druhově (genericky) a individuálně (specificky)	7–15
III. Význam dělení	16–18

Komentář

I. Věci zastupitelné a nezastupitelné

1. Obecně

- 1 Dělení na věci zastupitelné a nezastupitelné není v naší nauce (ovšem ani v zahraničí) příliš ustáleno a jednotně vykládáno. Je to dáno i tím, že ani OZO, ani OZ 1950 ani OZ 1964 toto dělení výslovně neupravily a s věcí (ne)zastupitelnou nepracovaly. Za účinnosti OZO se navíc směřovala kategorie „zastupitelnosti“ s kategorií „spotřebitelnosti“ (ve smyslu dnes používaného termínu „zuzivatelnosti“)⁵²⁶ s tvrzením, že zastupitelná věc je zpravidla zároveň i spotřebitelná. Přitom jde o dvě různé množiny. Zastupitelná je ta movitá věc, která může být nahrazena jinou věcí téhož druhu. Oproti tomu zuzivatelná (spotřebitelná) je taková movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení (§ 500). Je nepochybné, že zastupitelná věc může být jak věcí zuzivatelnou (potravinu), tak nezuzivatelnou (určité vydání knihy).
- 2 **Zastupitelnost (nezastupitelnost)** je dle zákona možno rozlišovat **pouze u věcí movitých**. Nemovité věci jsou naopak vždy nezastupitelné. Zvláštním druhem zastupitelné věci je zastupitelný cenný papír (§ 516).

⁵²⁶ KRČMÁŘ. *Právo občanské I*³, s. 190.