

Pavel Petr

PRÁVO STAVBY

Abstrakt: Na rozdíl od koncepce zákona o právu stavby z roku 1912 přináší nový občanský zákoník změnu v podobě rozšíření subjektů, které smí právo stavby ke svým pozemkům zřídit. Tím by měla odpadnout překážka, která značně limitovala jeho širší rozšíření. Právo stavby asi nebude příliš frekventovaným institutem evidovaným ve veřejných seznamech, ale jeho existence rozšíří paletu možností pro řešení obsahově totožných životních situací. Smyslem příspěvku je tedy zamýšlení nad děleným vlastnictvím a účelem a genezí práva stavby v návaznosti na Randovo dílo, jakož i predikci budoucího vývoje instituce na realitním trhu.

Klíčová slova: právo stavby, dělené vlastnictví, superficies solo cedit, Randa, soukromé právo

1. PRÁVO STAVBY A RANDOVO DÍLO

Právo stavby představuje staronový institut, který doprovází superficiální zásadu již od dob římského práva.¹ Představuje její derivát. V období římské republiky bylo běžné povolit kupcům postavit stavbu (např. stánek) na městském pozemku. Za toto oprávnění odváděli koncesionáři roční nájemné (*solarium*). *Superficies* bylo chráněno pretorským interdiktum. Spolu s rozvojem *superficies* došlo i k možnosti převést právo na jiného, případně právo zdědit.

Bez existence *superficies* by povaha superficiální zásady zamezovala efektivnímu využití pozemků a vedla by k nutnosti vymýšlet různé parciální výjimky, což by narušovalo homogennost soukromého práva. Česká republika, Slovensko, Litva a částečně Polsko jsou jediné evropské země, ve kterých se doposud neuplatňovala superficiální zásada² – tedy normativní prosazení římskoprávní parémie *superficies solo cedit*. Znovuzaváděná zásada byla součástí našeho práva až do účinnosti středního kodexu, který ji zrušil.³ Důvody, které k tomu vedly, jakož i širší pohled na superficiální princip, byly již na poli právní vědy analyzovány.⁴ Mezi předchůdce práva stavby lze zařadit i německý Platzrecht, který byl zatížen zvláštním platem (*purkrecht*)⁵ odváděným za oprávnění postavit dům na pozemku městského pána.

Randa se ve svých pracích problematice práva stavby obšírněji nevěnoval.⁶ Je tedy podivné, proč je článek o právu stavby zařazen do tematicky orientovaného čísla časopisu, které se věnuje dílu a osobnosti velikána českého a evropského práva.⁷ Pravda,

¹ Byť v římských dobách nemohlo být superficies samostatným předmětem vlastnického práva. Blíže viz DVORÁK, J. – ZOULÍK, F. *Superficies solo cedit a právo stavby*. In: K. Malý et al. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2011, s. 558.

² K. Eliáš in ELIÁŠ, K. et al. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008, s. 485.

³ Právo stavby však z praktických příčin odolávalo derogaci až do přijetí socialistického kodexu v roce 1964.

⁴ V době zániku zásady např. NOVOHRADSKÝ, V. *Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dôsledky*. *Právny obzor*. 1951, č. 4, s. 348. Recentně pak PETR, P. Stará (nez)ámá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, č. 10, s. 370–374.

⁵ Srov. důvodovou zprávu k návrhu čl. občanského zákoníku (§§ 241–259) z roku 1937. V podrobnostech pak VON WAECHTER, C. G. *Superficiar- oder Platzrecht*. 2. Aufl. Leipzig: Alexander Edelman, 1868, 248 s.

⁶ Pomineme-li dílčí zmínky o *superficies* nebo Kellerrecht.

⁷ Přínos Randovy práce byl předmětem řady oslavných výroků či statí jeho žáků (např. Krčmář), stejně jako jeho

Randa sice právo stavby výslovně ve svém díle neanalyzuje, nicméně hovoří o tzv. děleném vlastnictví,⁸ se kterým institut bezpochyby souvisí.⁹ Důvody, pro které není v Randově díle obšírnější zmínka o právu stavby, lze spatřovat v několika příčinách. Předně, Antonín rytíř Randa umírá¹⁰ v prvním roce světové války, necelé dva roky po přijetí zákona o stavebním právu v Rakousku,¹¹ respektive pět let před přijetím revize obdobné úpravy v Německu (1919).¹² Dle dobové literatury představoval vojenský konflikt spolu s počáteční nedůvěrou k „novotě“¹³ zásadní zvrat pro očekávání, která zákonodárce do institutu vkládal. Do skončení Velké války existovaly na našem území jen tři (sic!) případy práva stavby.¹⁴ Pokud by právo stavby bylo přijato dříve, jistě by existoval odstavec, kapitola, článek, snad i celá monografie se stejnojmenným titulem z Randova pera. Vezmeme-li navíc v úvahu fakt, že Randova pozornost byla na sklonku jeho života orientována přece jen více směrem k obchodnímu právu,¹⁵ nelze se divit, že se právu stavby nevěnoval. K demonstrování dobových očekávání, která měl tento institut naplnit, lze však použít práce jiných Randových současníků, případně žáků.¹⁶ Do kontrastu k tomu lze postavit několik prací z recentní literatury současnosti.¹⁷

Na rozdíl od koncepce zákona o právu stavby z roku 1912 přináší nový občanský zákoník změnu v podobě rozšíření subjektů, které smí právo stavby ke svým pozemkům zřídit, čímž by měla odpadnout překážka, která značně limitovala jeho rozšíření v období první republiky. Nicméně nejde zde o snahu o maximalizaci výskytů práva stavby ve

ideových kritiků (např. Knapp, který ho nezhřídkava častoval výrazy jako „politický primitiv“, ev. „malicherný maloměsták“, nepochybňoval jeho právnícký úsudek a mistrovství, kdy o něm hovoří jako o „ojedinělém právníckém talentu a vědci světového formátu“), případně autorů z jiných polů vědy (např. Zdeněk Nejedlý o něm hovoří jako o klasikovi právní vědy a jeho dílo *Držba* označoval za největší právnícké dílo nové doby, srov. NEJEDLÝ, Z. *T. G. Masaryk. Díl IV. První výboje*. Praha: Melantrich, 1937, s. 336.). O potvrzení faktu, že byl Randa evropskou právníckou osobností netřeba chodit daleko. Recentně se nad jeho přínosem pozastavil např. polský časopis *Kwartalnik Prawa Prywatnego*, viz BANASZKIEWICZ, B. Antonín Randa (1834–1914). *Kwartalnik Prawa Prywatnego*. 2008, č. 4, s. 913.

⁸ Srov. např. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 7. nez. vyd. Praha: Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1922, s. 4–5 (Reprint Aspi – Wolters Kluwer, 2008).

⁹ Minimálně dle tzv. sociologického přístupu, jak jej prezentuje O. Horák, viz HORÁK, O. Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století (k proměně chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě). In: *Sborník z konference Dny práva*, 2010. Dostupné z: <http://dvp.sehnalet.cz/files/prispevky/08_promeny/Horak_Ondrej.pdf>.

¹⁰ 6. října 1914. (Viz např. J. Klika, viz KLIKA, J. Rod JUDr. Antonína rytíře Randy a Dr. mont. h. c. Otokara rytíře Krulíše-Randy. *Rodopisná galerie*. 1940, roč. XII, s. 3.)

¹¹ Účinný od 15. června 1912.

¹² Do té doby bylo právo stavby upraveno v §§ 1012–1017 BGB, v podrobnostech srov. HUSTEDT, J. Einleitung. In: V. Hustedt – J. Ingenstau – M. Drasdo – J. Glade – J. Ingenstau. *Gesetz über das Erbbaurecht. Kommentar*. 9. Auf. Köln: Carl Heymanns Verlag, 2010, s. 2.

¹³ PELIKAN, V. *Právo stavby jako prostředek k oživení stavebního ruchu*. Praha: Unie Čsl. družstev, 1937, s. 11.

¹⁴ Ibidem. (Pramen bohužel neuvádí, kde k jejich zřízení došlo.)

¹⁵ KNAPP, V. Vědecký vývoj Antonína Randy. *Právník*. 1954, č. 1, s. 49.

¹⁶ Za všechny SVOBODA, E. Nové právo k povrchu. *Právník*. 1913, roč. 52, s. 113–131; KRČMÁŘ, J. *Občanské právo II. Práva věcná*. 3. dopl. vyd. Praha: Knihovna Sborníku věd právních a státních, 1946, s. 277–281.

¹⁷ Příkladem ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, č. 10, s. 273–278; ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2014, č. 5, s. 180 an.; ZIMA, P. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*. 2005, č. 8, s. 287–290; HANDRLICA, J. In: J. Spáčil a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 887–906; BITTNER, L. Rakouský zákon o právu stavby. *Ad notam*. 1997, č. 4, s. 80–84; DVOŘÁK, J. – ZOULÍK, F. Superficies solo cedit a právo stavby. In: K. Malý et al. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2011, s. 557–566; BÁRTA, J. K právu stavby vzniklému podle předpisů platných před současným občanským zákoníkem. *Správní právo*. 2003, č. 4, s. 221–227; PETR, P. Stará (ne)známá superfiční zásada. *Právní rozhledy*. 2012, č. 10, s. 370–374.

veřejných seznamech, ale o umožnění mnohosti soukromoprávních řešení obsahově totožných životních situací. Vždyť vějíř různých cest k určitému cíli je soukromému právu vlastní.¹⁸ Smyslem příspěvku je tedy zamyšlení především nad účelem a genezí práva stavby, jakož i o predikci budoucího vývoje instituce na realitním trhu.

2. AKTIVNÍ LEGITIMACE – KONEC DISKRIMINACE

Právě otázka, kdo je oprávněn (aktivně legitimován) na svém pozemku zřídit právo stavby, se jeví být klíčovou. Původní právní úprava (zákon z roku 1912), a dokonce i některé dnešní zahraniční právní úpravy (např. Polsko) připouštějí zřízení práva stavby jen na pozemcích, které náležejí veřejnoprávním korporacím nebo církevním organizacím.

Pokud chceme pochopit *raison d'être* takové limitace, je nutné vyjít z příčin, které vedly k uzákonění práva stavby v minulosti. Je nesporné, že důvody, pro které bylo právo stavby přijato na počátku dvacátého století v Rakousku nebo Německu, mohou mít společného jmenovatele. Je jím právě bytová nouze, ke které došlo vlivem industrializace, která zapříčinila stěhování obyvatel do měst, což logicky vedlo k saturaci trhu s byty a způsobilo jejich nedostatky.¹⁹ Vzhledem k tomu, že poptávka vznikala zpravidla mezi nízkopříjmovými skupinami obyvatel, pročez ji nebylo možno řešit vlastnickou formou bydlení, jevila se nejvhodnější variantou právě nájemní forma bydlení.²⁰

„Bytová otázka“ nebo též „bytový problém“ byl doprovázen zvyšováním cen nájemního bydlení, což vedlo k tomu, že začala vznikat ghetta na periferiích, kde se soustřeďovalo ekonomicky slabší obyvatelstvo (dělníci, nižší úředníci, drobní řemeslníci).²¹ Kvalita, stejně jako hygienická úroveň těchto bytů byly nízké. Neutěšenými podmínkami bydlení a vysokým nájemným se od druhé poloviny devatenáctého století začal zabývat zákonodárce. Impulzy, které vedly k zakládání svépomocných bytových družstev, ovšem nebyly příliš vyslyšeny.

Ke skutečnému nástupu přímé podpory výstavby obytných domů určených pro dělnické bydlení došlo až po vzniku Fondu císaře Františka Josefa I. (1908), ze kterého byly stavebním bytovým družstvům státních zaměstnanců poskytovány subvence na koupi či stavbu obytných domů. Ke zlepšení situace přispíval i Státní fond pro péči o malé byty, který poskytoval záruky za hypotéky a také poskytoval úvěry. To vybudilo i zájem obcí, jejichž podíl na vlastnictví bytového fondu byl však až do vzniku ČSR spíše zanedbatelný.²²

A právě v této době se zákonodárce odhodlal k přijetí dalšího z výše uvedené série ochrannářských opatření, jejichž cílem byla právě výstavba bytů s dostupným nájemním bydlením. Tou cestou bylo uzákonění práva stavby. Zákonodárce výslovně předpokládal výstavbu rodinných domků a domů s malými byty na základě práva stavby.²³ Právo stavby tak bylo chápáno – řečeno dnešní terminologií – jako nástroj bytové politiky státu.

¹⁸ ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, č. 10, s. 278.

¹⁹ BURIÁNEK, J. *Sociologie*. Praha: Fortuna, 1996, s. 113.

²⁰ POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006, s. 243.

²¹ JEMELKA, M. *Lidé z kolonií vyprávějí své dějiny*. Ostrava: Repronis, 2009, s. 23 an.

²² POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006, s. 244.

²³ Srov. příl. č. 34 k těsnopisnému protokolu panské sněmovny z roku 1911.

Vzhledem k takto jasně koncipovanému cíli a s přihlédnutím k době, ve které k tomu dochází, bylo nutné hledat záruky, že se smysl práva stavby nevymkne kontrole a nebude sloužit k tržním účelům (zejm. spekulace s pozemky) namísto řešení naléhavé sociální otázky.

Zde je vhodné připomenout, že nastalá situace nemohla být řešena vlastnickým bydlením.²⁴ Předně proto, že by takto nabízené byty byly pravděpodobně pro ty, kteří bytovou nouzí trpěli, nedostupné. (I když v případě malometrážního „sociálního“ bytu by tomu tak nutně být nemuselo.)²⁵ Především však proto, že neexistovala právní možnost reálného dělení nemovitých věcí.²⁶

Zákonodárce limitoval aktivně legitimované subjekty. Právo stavby mohly na svých pozemcích zřídit pouze obce, okresy, země, stát a veřejné fondy. Mezi další povolované patřily kostely, obročí, náboženské ústavy a společnosti, respektive obecně prospěšné ústavy nebo sdružení. Na tyto však dopadala veřejnoprávní kontrola v podobě nezbytnosti vydání kladného rozhodnutí zemského úřadu o naplnění veřejného zájmu takto zřizovaného práva stavby.

Zákonodárce psal zákon doslova „na tělo“ obcím,²⁷ které díky němu mohly – a opět řečeno dnešními slovy – sehrát úlohu hybatele regionální bytové politiky a usměrňovat stavební ruch, jakož i ceny nájemního bydlení ve svém katastru. Leitmotivem právní úpravy byly a) civilněprávní, b) národohospodářské a c) sociální důvody.

Evropský kontext doby, ve které byl první zákon o právu stavby přijat, není nezajímavý. Zatímco v zemích jakými byla Francie,²⁸ eventuálně Velká Británie²⁹ bylo právo stavby, respektive jemu blízký institut, běžnou záležitostí, trpěly rakouské země tímto nedostatkem. Přičteme-li k tomu skutečnost, že konkurenční Německo mělo takovou právní úpravu již dávno předtím,³⁰ jsou motivy zákonodárce zřejmé. Právněstavební trh v Německu byl do jisté míry vzorem i pro pionýry práva stavby v Praze (sc. členy Spolku pro práva stavby), kteří o něm hovoří jako o rozvinutém a dobře vžitém.³¹ Konkrétně oblasti okolo měst Frankfurt nad Mohanem, Halle, Lipsko nebo vilová čtvrť Dahlem

²⁴ Míněno vlastnictví bytu, respektive bytové spoluvlastnictví.

²⁵ Srov. SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tiskárské, 1909, s. 102, kde uvádí: „...snad není daleko doba, kdy dojde k uznání jeho (roz. bytové spoluvlastnictví) světlých stránek, spočívajících zejména v sociálním významu možnosti, aby širším vrstvám zjednan byl přístup k sebeskrovnější míře městského majetku nemovitého...“.

²⁶ Jakkoliv nepřesné znění § 361 ABGB vedlo k různosti názorů na ne/přípustnost reálného dělení budov u nás. Mnohost názorů zmizela spolu s účinností zákona č. 50/1879 ř. z., o dělení budov podle materiálních podílů, který prohlásil v § 1 patrové vlastnictví (*Stockwerkeigentum*) za nepřípustné. Trpěnou výjimku představovalo snad jen reálné dělení domů v pražských židovských ghettech, kdy je tehdejší talmudské právo připouštělo, ovšem především z důvodů izolace etnika na malém prostoru a nutnosti zajištění určité právní formy bydlení (bliže viz SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tiskárské, 1909).

²⁷ PELIKAN, V. *Právo stavby jako prostředek k oživení stavebního ruchu*. Praha: Unie Čsl. družstev, 1937, s. 11.

²⁸ Uvádí se, že pařížské pozemky za městskými branami byly věnovány společnosti k zastavění a po 77 letech byly převedeny zpět na město Paříž.

²⁹ Důvodové zprávy k zákonům o právu stavby (1912 a doslovně i 1947) uvádějí, že ještě v době jeho přijetí byla velká část domů v Londýně vystavěna na cizí půdě.

³⁰ Saský občanský zákoník z roku 1863 zkonstruoval toto právo pod názvem Baurecht, respektive Kellerrecht. BGB pak, jak jsme již uvedli, obsahuje partii věnovanou Erbbaurecht v části věcných práv.

³¹ KRAVÁK, A. – ČERNÝ, V. – BARTOŠEK, B. – ZELENKA, J. *Pro právo stavby*. Praha: Spolek pro právo stavby, 1938, s. 18.

u Berlína byly právem stavby velmi dobře známé.³² Ostatně mělo zastání u takové osoby, jakou byl tvůrce pozemkové reformy Damaschke.³³

Nelze opomenout, že zákon o právu stavby platil jen na území českých zemí. Na Zakarpatské Ukrajině a Slovensku přijat nebyl. K unifikaci právních úprav došlo až přijetím zákona z roku 1947.³⁴

Přeneseme-li se do současnosti, je příkladů využití práva stavby v Evropě mnoho. Za všechny uvedme Amsterdam. Od roku 1896 (sic!) až do současnosti (2014) nebyl prodán jediný z městských pozemků. Což se – viděno optikou české obecní privatizační mánie – jeví být až neuvěřitelné. Tento přístup demonstruje odlišný vztah k pozemkovému vlastnictví, jakož i k otázce uchování hodnot pro další generace. Udává se,³⁵ že většina pozemků v Amsterdamu je ve vlastnictví města a není téměř možné stavět jinak než za využití práva stavby (*Erfpacht*) na půdě vlastněné metropolí.

Jak uvádí P. Zima,³⁶ velkou oblibu zaznamenalo právo stavby v posledních letech u německých spolkových drah, které zřizují ve velkém rozsahu právo stavby ke svým pozemkům. Známe je také ve Francii (*bail á construction*). Zde je uplatňováno ve velkém např. v Paříži³⁷ a je patrné zřetelné urbanistické pozadí jeho využití. Díky právu stavby byl nastartován realitní trh v městské aglomeraci, kdy obecní pozemky byly nabídnuty developerům.³⁸ Obdobně jako dnes nebyl okruhu subjektů, které jsou oprávněny stavbu zřídit, omezen.

Z uvedeného vyplývá, že důvody pro omezení vlastnických subjektů, které smí právo stavby zřídit, tkvěly v obavě, aby nedocházelo ke spekulacím s pozemky, a tím pádem k ohrožení účelu práva stavby (poskytnout levné nájemní bydlení nízkopříjmovým skupinám obyvatel). Zákonodárce vycházel z nepodloženého předpokladu, že jedinými „pocitivými“ vlastníky jsou tak vlastně jen obce a církevní organizace. Tomu nelze upřít určitou logiku, nicméně rozvoj práva stavby v Evropě, kde až na výjimky není okruh vlastnických subjektů omezen, spíše nahrává liberálnějšímu přístupu. Opuštění omezení okruhu subjektů, které smí právo stavby zřídit, tak lze jen kvitovat. Ostatně v Polsku,³⁹ kde dosud tento limit upraven je, představuje brzdu realitního trhu, je předmětem debaty v odborných kruzích a často traktován jako ideologický.⁴⁰

3. ZPĚT K ÚČELU

Vrátíme-li se zpět k účelu, pro který bylo právo stavby zřízeno, nelze se vyhnout jeho sociálně-ekonomickému významu. Právo se mělo stát brzdou pozemkových spekulací a pozitivně usměrňovat ceny nájmu směrem dolů, podnítit stavební ruch a ve svém

³² Ibidem, s. 41.

³³ DAMASCHKE, A. *Das Erbbaurecht und seine Bedeutung für die Gemeinden*. München: Beck, 1904.

³⁴ LUBÝ, Š. Právo stavby. In: P. Blaho (ed.). *Výber z diela a myšlienok*. Bratislava: Iura edition, 2002, s. 459.

³⁵ KOLEKTIV. *Ground lease – Erbbaurecht in Amsterdam*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, 2000, s. 8.

³⁶ ZIMA, P. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*. 2005, č. 8, s. 287.

³⁷ La Defence, věž Montparnasse, areál Les Halles, viz MENG, J. P. *Urbanisme et superposition de proprietes publiques*. Paris: Ministère de l'Environnement e du Cadre de Vie, 1978. Cit. dle ZIMA, P. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*. 2005, č. 8, s. 287.

³⁸ Ibidem.

³⁹ KALUS, S. – HABDAS, M. Czy nas na to stać? *Gazeta Prawna*. 2003, č. 239, s. 20.

⁴⁰ WOŹNIAK, C. *Użytkowanie wieczyste*. Warszawa: C. H. Beck, 2006, s. 255 an.

důsledku tak vést i ke snížení nezaměstnanosti. Neslavný začátek a velká očekávání jsme již zmiňovali. Až do roku 1927 právo stavby nedoznalo výraznějšího rozšíření. Právě v tomto roce došlo k přijetí zákona o stavebním ruchu, který ve svém § 43 odst. 2 umožnil udělit státní záruku na stavbu rodinných domků. Záruka spočívala v tom, že se stát zaručil věřiteli za zápůjčku (splacení jistiny, jakož i úroků).⁴¹ Tak byla na území hlavního města vystavěna např. Alexandrova kolej (dnešní Komenského kolej v Praze 6).

Vysoká cena pozemků představovala skutečně největší překážku pro stavební ruch v té době. Uvádí se, že cena pozemků vzrostla po válečném konfliktu a v důsledku ekonomické krize více než 40krát (v období let 1918–1937). Vysoké pořizovací náklady tak prodražovaly stavbu nájemních domů a vedly k jejich nízké rentabilitě. V takové situaci se svůdnost varianty stavět na cizím pozemku, bez vstupních nákladů na koupi pozemku, navíc s možností nelikvidačních činžovních poplatků, zvýšila. Jakmile byla zmobilizována i do té doby opomíjená osvěta,⁴² stavebněprávní trh se pomalu rozjel. Nebylo to ovšem zrychlení dramatické. Ostatně ani dnes neočekávám masivní nástup práva stavby. Frekventovaným bylo právo stavby např. na Ústecku. Někdejší starosta Ústí nad Labem Leopold Pölzl uváděl, že na obecních pozemcích bylo zřízeno právo stavby v letech 1923–1938 ve 200 případech. Stavební činže byla nastavena oboustranně výhodně. Po dobu prvních 30 let trvání se stavebné vypočítá ze 2 % zjištěné ceny pozemku. Posledních 50 let se pak zvýší na 4 %. Takto získaný výnos (109 822 K/ročně) byl použit na budování kanalizace, opravy jiných budov a vodovodního řádu. Pölzl kalkuloval, že po uplynutí 80 let bude stavební právo prodlouženo právním nástupcům stavebníka. Což *de facto* znamenalo, že věcné právo ke stavbám je děleným vlastnictvím *sui generis*. V říšskoněmeckých obcích bylo právo stavby zřizováno zpravidla na 57–100 let, přičemž stavební činže se pohybovala prvních 15 let trvání na úrovni mezi 1,5–4 % ceny pozemku, respektive + 2 % poté.⁴³ Takové stanovení ceny se může jevit jako vhodný „odrazový můstek“ pro stanovení dnešní ceny stavebného. Vzhledem k tomu, že neexistuje zkušenost s touto institucí, lze přepočtem ceny dnešních pozemků dojít k závěru, že právo stavby není „pohádkově“ výnosnou investicí, ale jen způsobem, jak s malou mírou profitu využívat nepotřebný nemovitý majetek za současného ponechání si vlastnického práva. To ovšem nemění nic na skutečnosti, že výši stavebného lze vhodně vázat např. na inflační doložku. Vše tedy napovídá tomu, že i dnes bude právo stavby spíše nástrojem pro řešení bytové a urbanistické politiky měst. Na druhou stranu nelze popřít, že nás může právní praxe překvapit. S přihlédnutím k zahraničním zkušenostem⁴⁴ to však neočekávám.

Nelze opomenout ani psychologický faktor. Právo stavby – coby nemovitá věc – může u nejednoho investora vyvolat obavy, co je vlastně předmětem jeho oprávnění. Skutečnost, že stavba je jen součástí práva stavby, celý problém jen umocňuje. Pojmové chápání práva stavby jako nemovité věci je tak možné pouze za současné změny v nazírání na věci v právním smyslu (srov. § 489 NOZ).⁴⁵

⁴¹ NOŽIČKA, J. *Zákon o stavebním ruchu*. Praha: V. Linhart, 1936, s. 163.

⁴² Jejímž tahounem se stalo ministerstvo sociální péče v čele s ministrem Jaromírem Nečasem.

⁴³ KRAVÁK, A. – ČERNÝ, V. – BARTOŠEK, B. – ZELENKA, J. *Pro právo stavby*. Praha: Spolek pro právo stavby, 1938, s. 44–46.

⁴⁴ LICHER, T. Das Erbbaurecht – Königsweg für Kommunen. *Verbandszeitschrift*. 2009, Nu. 1, s. 50–53; HABDAS, M. Użytkowanie wieczyste i jego znaczenie na polskim rynku nieruchomości. *Prawo spółek*. 1999, Nu. 5, s. 49–55.

⁴⁵ V podrobnostech viz ELIÁŠ, K. Věc. Pozitivistická studie. *Právník*. 1992, č. 8, s. 698 an.

Na druhou stranu jde skutečně jen o normativní popis skutečnosti. Ano, je zapotřebí větší právní abstrakce při definování a pochopení instituce, ale to by nemělo činit potíže. Jakkoliv širší pojetí věci není jistě ideální, nemáme je jen my. Širší vymezení věci v právním smyslu obsahuje logicky i rakouské právo.⁴⁶ Ustanovení § 285 ABGB⁴⁷ o věci normuje takto: *věcí je vše, co je rozdílné od osoby a co slouží potřebě lidí*.⁴⁸ Z uvedeného vyplývají pojmové znaky věci:⁴⁹ 1. odlišnost od osoby, 2. hospodářská užitečnost⁵⁰ a 3. samostatná existence.⁵¹ Za věc v právním smyslu tak rakouský zákonodárce označuje i pohledávky, respektive jiné majetkové hodnoty (know-how apod.). Ty jsou považovány za věci movité. Za věci nemovité jsou považovány nejen pozemky a budovy, ale i zmiňované právo stavby (*Baurecht*).⁵² Přes uvedenou pozitivně právní úpravu prvorepubliková doktrína inklinovala k hmotnému pojetí věci.⁵³ Důvody lze spatřovat i v „nedotažení“ jednoznačné deklarace v celém textu předpisu, což legitimizuje zákonodárcovu interpretaci zúžit.⁵⁴ Obdobně lze uzavřít i v souvislosti s francouzským Code civil z roku 1804. Jak uvádí I. Pelikánová,⁵⁵ je situace v Code civil složitější (nejasnost definice; jazyková složitost), nicméně lze konstatovat, že i francouzské pojetí je širší. To lze vyčíst spíše z právní vědy než samotného kodexu, neboť ani ten věc nedefinuje. Naopak užší pojetí zastává právní věda v Německu a Polsku.

Veřejnoprávní korporace, jakož i církve platily v očích zákonodárce za „slušné“ vlastníky, proč se očekávalo, že budou klást důraz na nízké ceny stavebního, tak aby stavebník mohl požadovat nízké, byť rentabilní nájemné v bytech zbudovaných v domech na základě práva stavby.

Účel práva stavby byl reflektován i v možnosti sjednání relativně dlouhé doby trvání práva stavby. Zatímco návrh občanského zákoníku z roku 1937, respektive zákon z roku 1947 neznaly maximální ani minimální délku jeho trvání,⁵⁶ zákon z roku 1912 měl obě hranice pevně stanoveny. Spodní hranicí bylo 30 let. Horní pak 80. Důvody, které ke

⁴⁶ Dualismus práva na území Rakousko-uherské monarchie umožňoval, že na Slovensku byla situace opačná, tzn., že věc byla chápána pouze jako hmotný předmět. Právo, jakkoliv je předmětem majetkovým, nebylo chápáno jako věc nehmotná, viz ROUČEK, F. – SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Sv. II. 1. vydání. Praha: V. Linhart, 1935 (reprint původního vydání ASPI, 2002), s. 8.

⁴⁷ Alles, was von der Person unterschieden ist, und zum Gebrauche der Menschen dient, wird im rechtlichen Sinne eine Sache genannt.

⁴⁸ Překlad dle KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*. IV. vyd. Praha: Knihovna Sborníku věd právních a státních, 1946, s. 174.

⁴⁹ Musí tedy splňovat objektivní teleologické hledisko, viz SELUCKÁ, M. Res iuris a instrumentum v rámci OZ a návrhu OZ. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2007, č. 4, s. 297.

⁵⁰ Užitečnost se posuzuje podle obvyklého hospodářského účelu nikoli podle marginálních případů, viz ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. *Ad notam*. 2007, č. 4, s. 104.

⁵¹ F. Bydliński in RUMMEL, P. et al. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch in zwei Bänden*. 3. neub. Auf. Wien: Manz Verlag, 2002, s. 440 an.

⁵² Srov. § 6 Baurechtsgesetz.

⁵³ Pod silným Randovým vlivem srov. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922, s. 10. (Reprint Aspi). Obdobně se vyjadřuje i J. Krčmář, srov. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II. Práva věcná*. III. vyd. Praha: Knihovna Sborníku věd právních a státních, 1946, s. 95.

⁵⁴ PELIKÁNOVÁ, I. Úvaha o věcech v právním smyslu. *Právní praxe v podnikání*. 1995, č. 11, s. 5.

⁵⁵ Ibidem, s. 3.

⁵⁶ Hovořily pouze o dočasnosti práva stavby. Přičemž dovozovaly, že: *sociální život nejlépe si dovede určití hranice jeho trvání*. S tím lze souhlasit. Je otázkou, proč od téhož zákonodárce v případě práva stavby z počátku 21. století upustil.

stanovení horní hranice vedly, tkvěly v ústavních limitech. Článkem 7 Prosincové ústavy byly zapovězeny všechny poměry z děleného vlastnictví, které by se nedaly vykoupit. Spodní hranice cílila především na jakostní architekturu a kvalitu staveb. Ve shodě s P. Zimou⁵⁷ lze mít za to, že právo stavby bude využíváno zejména pro časově delší projekty.

ZÁVĚREM

Jakkoliv se Randa právu stavby nevěnoval, lze mít za to, že pokud by se právo stavby ocitlo na světle světa v době, kdy středobod jeho zájmu tvořila věcná práva, tak s ohledem na *ratio* právní úpravy a jeho občanské postoje⁵⁸ by se o jeho významu jistě zmínil. Právo stavby mělo totiž silný sociální a hospodářský náboj. Není příliš známo, že Randa se z počátku chtěl věnovat studiu národního hospodářství, ve kterém chtěl dokonce habilitovat. Náhoda, nebo spíš Ungerovo dílo (Systém rakouského práva) chtělo tomu, že se z Randy stal právník, a nikoliv ekonom.⁵⁹ To ovšem neplatí doslova. Zejména jeho příklon k obchodnímu právu lze chápat jako projev jeho náklonnosti k otázkám hospodářským. Můžeme-li věřit Knappovi,⁶⁰ pak Randova osobnost měla „pronikavý pohled na různá neřádstva kapitalistické společnosti“, pod která lze řadit i zvyšování cen nájmu a spekulace s nemovitostmi, které mohou mít negativní celospolečenské důsledky.⁶¹ Tehdejší právo stavby jakožto institut se silným – snad až levicovým – *ratiem* by jistě jeho pozornosti neušel.

Původní účel práva stavby byl jednoznačně projevem zásady ochrany slabší strany. Kdy docházelo k omezení okruhu vlastnických subjektů (církev, obce), které směly právo stavby zřídit, právě s cílem ochránit tak nízkopříjmové skupiny, pro které měly být takto postavené stavby převážně určeny. Současné pojetí tento aspekt zjevně postrádá. Nicméně právě účel právní úpravy někdejšího zákona z roku 1912 může být inspirací pro veřejnoprávní korporace a ústavy současnosti. Mám na mysli nejen stát, obce, kraje, ale v neposlední řadě i církev, kterým bude navrácen nezanedbatelný majetek. Mohou tak namísto nešetrného výprodeje pozemků hledat variantu jeho dlouhodobého, ekonomicky profitabilního využití za současného ponechání si vlastnického práva, a tím pádem uchování hodnot. Jako příkladu budiž použito nizozemského případu, který hovoří za vše.

Mgr. Pavel Petr, Ph.D., LL.M.

Právnická fakulta Univerzity Palackého v Olomouci

⁵⁷ ZIMA, P. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 5, s. 180.

⁵⁸ Srov. SPÁČIL, J. (ed.). Předmluva. In: A. Randa. *Držba – Právo Vlastnické*. Praha: J. Otto, 1890 (reprint Aspi – Wolters Kluwer), s. VIII.

⁵⁹ Nekrolog v *Právniku*, 1914, s. 724.

⁶⁰ KNAPP, V. Vědecký vývoj Antonína Randy. *Právník*. 1954, č. 1, s. 46.

⁶¹ Jak vidno na ekonomické krizi posledních let, historie se opakuje.

Pavel Petr

Right to Build

Abstract: *Unlike the concepts embedded in the Act on the Right of the Building from 1912 the new Civil Code brings a change by extending the group of entities that may establish the ground lease to their land. A barrier, which greatly limited its wider distribution has fallen. However, the frequency of the occurrence of the right to build in land register will not be high, the adoption of such legislation will provide wider array of possible solutions for identical situations in civil law. The purpose of this paper is to focus on the so called divided ownership and above all on the genesis of the rights to build in connection with Randa's work, as well as predictions of future development of this institution in the real estate market.*

Key words: *right to build, divided ownership, superficies solo cedit principle, Randa, civil law*