

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Aplikace a projevy zásady *superficies solo cedit***

Hana Kmeťová

Plzeň 2016

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra právních dějin

Diplomová práce

*Aplikace a projevy zásady superficies solo cedit*

Hana Kmet'ová

Studijní program:	<b>M6805 Právo a právní věda</b>
Studijní obor:	<b>Právo</b>
Vedoucí diplomové práce:	<b>JUDr. Petr Dostálík Ph.D.</b> Katedra právních dějin

Plzeň 2016

Zadání- str.1

Zadání- str.2

## Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci Aplikace a projevy zásady *superficies solo cedit* zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, 14.3.2016

---

Hana Kmet'ová

## Poděkování

Děkuji JUDr. Petru Dostálíkovi, Ph.D. za pomoc se zpracováním tématu, připomínky a odborné konzultace. Zvláštní poděkování také zaslouží všichni ti, kteří mi poskytli hodnotné informace a umožnili mi tak nahlédnout hlouběji do tématu mé diplomové práce při mém studiu a pracovní stáži v Italské Republice. Také bych ráda poděkovala své rodině, Avv. Luca Ranucci za mnohé konzultace a Jakubovi Sobkovi za pomoc s formální podobou práce a za neobyčejnou podporu při jejím psaní.

# Obsah

1. Úvod.....	2
2. Věcná práva.....	4
2.1 Pojem.....	4
2.2 Právo vlastnické.....	5
2.2.1 Pojem.....	5
2.2.2 Nabývání vlastnického práva.....	6
2.3 Věcná práva k věci cizí.....	7
3. Prameny římského práva a zásada superficies solo cedit.....	10
3.1 Prameny práva.....	10
3.2 Prameny římského práva psaného.....	11
3.3 Prameny významné pro zásadu superficies solo cedit.....	11
4. Zásada superficies solo cedit a její aplikace v accessio a superficies.....	13
4.1 Pojem a podstata zásady superficies solo cedit.....	13
4.2 Pojem accessio a aplikace zásady v ní.....	14
4.3 Pojem superficies a aplikace zásady v něm.....	25
4.3.1 Pojem superficies.....	25
4.3.2 Vývoj institutu superficies.....	26
4.3.3 Emphyteusis.....	30
5. Italský občanský zákoník.....	32
5.1 Úprava Accessio v Italském občanském zákoníku.....	32
5.2 Úprava Superficies v Italském občanském zákoníku.....	38
5.3 Italská judikatura a aplikace zásady superficies solo cedit v ní.....	43
5.3.1 Judikatura týkající se akcese.....	44
5.3.2 Judikatura týkající se práva stavby.....	46
6. Český občanský zákoník.....	48
6.1 Úprava akcese v českém občanském zákoníku.....	49
6.2 Úprava práva stavby v českém občanském zákoníku.....	59
7. Závěr.....	62
Resumé.....	65
Seznam použitých zdrojů.....	66

## 1. Úvod

Díky účinnosti občanského zákoníku č.89/2012 Sb. od 1.1.2014, byla do našeho právního řádu vrácena zásada *superficies solo cedit*, neboli dle českého překladu „*povrch ustupuje půdě*“. Tato zásada byla dobře známá již právníkům za doby starověkého Říma a byla dříve aplikována i na našem území, avšak pouze do roku 1951, kdy došlo k nabytí účinnosti zákona č.141/1950 Sb. občanský zákoník, který aplikaci dané zásady pozastavil.

Vzhledem k dlouhému období neaplikovatelnosti, během něhož na našem území platil princip opačný- *superficies non solo cedit*, rozhodla jsem se věnovat problematice tohoto principu svou diplomovou práci. Věnovat zvýšenou pozornost této problematice považuji za důležité, a to z důvodu pochopení zmíněného, pro naše právo staronového, principu, jež se objevuje v „novém“ občanském zákoníku č.89/2012 Sb.

Esenciálním úkolem této diplomové práce bude pozorování aplikace a projevů této zásady, a to jak v rovině jejího historického vývoje v pramenech římského práva, tak dále v rovině jejího moderního pojetí. K tomu, aby však bylo možné se plně věnovat aplikaci a projevům zásady *superficies solo cedit* bude pro mou práci významné věnovat část své diplomové práce obecné materii práva římského, v níž se daná zásada pohybuje. Jedná se o problematiku věcných práv. Po této teoretické exkurzi se následně pokusím o vyhledávání zmínek o mé vybrané zásadě v pracích dávných římských právníků. Během jejich zkoumání se budu soustředit na pochopení celé problematiky a následně se konkrétně pokusím popsat podstatu, vznik a vývoj zmíněné zásady *superficies solo cedit* v právu římském. Dalším krokem bude pozorování její aplikace a projevů v právu moderním.

Vzhledem k tomu, že se tato zásada projevuje ve dvou základních institutech, jimiž jsou instituty *accessio* (originární nabytí vlastnického práva akcesí) a *superficies* (právo stavby), které jsou upravovány v moderních občanských zákonících, vybrala jsem si k vypracování své práce a pro popsání této otázky občanské zákoníky Italské a České Republiky. Italský občanský zákoník jsem zvolila především proto, že se jedná dle mého názoru o evropský zákoník, jež obsahuje jednu z nejlepších právních úprav daných institutů. Mám za to, že právě v něm se bude daná zásada *superficies solo cedit* nejlépe zkoumat, a

to především díky jeho úzkému vztahu k zmíněným římsko-právním institutům. Další z důvodů byl také ten, že mám možnost řešit tuto problematiku ze zázemí italské advokátní kanceláře sídlící v Neapoli a ze zázemí státní univerzity v Milánu, jež mi poskytují všechny potřebné materiály. Jako druhý jsem si zvolila český občanský zákoník, a to proto, že se jedná o náš domácí občanský zákoník. V závěru mé práce se budu snažit nejen o porovnání daných úprav s římským pojetím, ale také o porovnání právních úprav obou zmíněných občanských kodexů.

Cílem této práce, jak vyplynulo z výše uvedeného, je nejen zkoumat podstatu, vznik a vývoj zásady *superficies solo cedit* v římském právu, ale zkoumat i její úpravu v daných zákonících tak, aby v závěru bylo možno vystihnout její aplikaci a projevy z perspektivy tradice římského práva v právu moderním.

## 2. Věcná práva

K tomu, aby bylo možné se plně věnovat aplikaci a projevům zásady *superficies solo cedit* a v úvodu práce vymezeným cílům, je velice důležité alespoň naznačit oblast práva římského, v níž se bude tato práce pohybovat. Jelikož výše zmíněná zásada je aplikovaná především v originálním způsobu nabývání vlastnického práva *accessio*- akcese a dále v právu stavby- *superficies*, je dle mého názoru zcela namístě shrnout těmto pojmům nadřazenou materii, materii bez jejížho kontextu bychom stěží mohli pochopit důvody úpravy těchto institutů, jejich obsah a aplikaci. Touto materií je myšleno to, co bývá v římském právu představováno pod pojmem *věcná práva*. Je podstatné shrnout podstatu a obsah věcných práv, dále vymežit, která jednotlivá práva jsou k tomuto pojmu řazena, a alespoň nastínit nejdůležitější charakteristické znaky těchto práv. Nelze pochopit jakoukoli zásadu bez jejího kontextu a to jak historického, tak teoretického. V této kapitole bude věnována pozornost rovněž teoretické a shrnutí definic a poznatků od předních autorů učebnic římského práva v České Republice.

### 2.1 Pojem

Obecný pojem věcných práv (*iure in rem aliena*) není starověkého původu, ale je charakteristický pro právní vědu vzniklou na podkladě římsko-právních pramenů. K jeho konečnému rozpracování došlo až v proudu tak řečené recepce římského práva a je zásluhou pozdějších středověkých a dalších římsko-právních škol. Rozhodujícím hlediskem tehdejších právně teoretických úvah nebyl pojem subjektivního práva, ale spíše otázka způsobu jakým byla tato práva chráněna, tedy přesněji jakou žalobou bylo to nebo ono právo chráněno. Věcná práva byla chráněna žalobami věcnými- *actio in rem*, jimiž bylo před soudem uplatňováno právo k věci a které tudíž nesměřovaly proti osobě žalovaného jako proti někomu, kdo má jistý závazek, který je povinen splnit. K tomuto cíli sloužila druhá skupina žalob- žaloby osobní, *actiones in personam*. Ty Římané považovali za protiklad věcných žalob. Podstatné je, že věcná žaloba nenutila žalovaného ke splnění určité povinnosti, nýbrž k tomu, aby respektoval žalobcovo právo k věci.<sup>1</sup>

„Pojem věcných práv nevyjadřuje obecně vztah k věci. Věcné právo je věcné proto, že se věci týká zvláštním způsobem- zajišťuje oprávněnému trvalý a výlučný vztah, který se liší od všech ostatních právních vztahů, jejichž předmětem

1 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. Římské právo. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 152s.

by se mohla věc stát.“<sup>2</sup>

Věcná práva jsou podle právního řádu římského charakterizovány jako subjektivní práva soukromé, absolutní a majetkové. Jejich specifickým znakem je jejich předmět- hmotné věci, určené jen individuálně, čímž je i konkrétní množství věcí zastupitelných. Dalším znakem je právní povinnost proti oprávněnému, jež byla povinností, uloženou všem ostatním (právo absolutní) a jež byla právní povinností negativní, neboť věcným právem byli všichni vykázáni ke zdržení se působení na věc. Věcné právo vytvořilo pro oprávněného takovou společenskou situaci, že se mluvilo o přímém právním panství nad věcí.<sup>3</sup>

„Věcná práva, jak již bylo poznamenáno výše, jsou na rozdíl od práv obligačních- relativních, právy absolutními; jde o:

- vlastnické právo (*dominium, proprietas*)
- věcná práva k cizí věci (*iura in re aliena*), kam patří:
  - služebnosti (*servitutes*)- sem patří (mezi osobní služebnosti) i *ususfructus*
  - *emphyteusis*
  - *superficies*
  - zástavní práva (*fiducia, pignus, hypotheca*)<sup>4</sup>

## 2.2 Právo vlastnické

### 2.2.1 Pojem

Vlastnictví je právním panství nad věcí. Esenciálními vlastnostmi tohoto právního panství nad věcí jsou všeobecnost, přímost, výlučnost a dále, že jeho předmětem jsou věci hmotné. V pramenech se setkáváme buď s jednoduchým označením vlastnictví, a to jako *proprietas* anebo častěji s označením *dominium*. Z prvního označení lze vyvodit, že věc ve vlastnictví je někomu výlučně vyhrazena, že je jeho „vlastní“, druhé označení zase zdůrazňuje, že vlastník je „pánem“ (*dominus*) věci, a tedy že jeho vztah k věci je právě „panství“ nad ní.<sup>5</sup>

Vlastnické právo je tedy všeobecným panstvím, kdy vlastník má *ius*

---

2 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. Římské právo. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 53s.

3 Balík, STANISLAV. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 139 s.

4 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 50 s.

5 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. Římské právo. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 154s.

*possidendi, utendi, fruendi a abutendi*.<sup>6</sup> To znamená, že vlastník věc fakticky ovládá- má tedy právo ji držet (*ius possidendi*), dále má právo ji užívat (*ius utendi*), a to buď běžným způsobem ve smyslu prostého užívání, nebo ji užívá tak, že těží její plody- v tomto případě hovoříme o tom, že vlastníkovu je vyhrazeno právo věc požívat (*ius fruendi*), a v neposlední řadě, má vlastník právo dokonce věc zničit, což vyplývá z jeho mocenského vztahu k věci.<sup>7</sup>

Vlastnictví je přímým právním panstvím, což se projevuje tím, že vlastník k uplatnění svého vlastnického práva nepotřebuje ničí pomoci či prostřednictví. Dále, jak bylo již zmíněno výše, jedná se o výlučné právní panství, kdy vlastník, díky tomu, že věc, jež je předmětem jeho vlastnictví, je vyhrazena pouze jemu, může vyloučit jakékoliv jiné působení na tuto věc. Všechny vyličené znaky je třeba chápat jako znaky pojmové, teoretické. Římští právníci si uvědomovali, že vlastník může být omezen ve svém působení na věc. Vlastník je tedy omezován buď tím, že k věci má jisté oprávnění věcně-právního charakteru někdo jiný, anebo tím, že při výkonu svého vlastnictví vlastník naráží na stejně neomezená práva druhých vlastníků k předmětům jejich vlastnictví.<sup>8</sup>

Důležitou vlastností je elasticita neboli pružnost vlastnického práva. Ta se projevuje tak, že je-li vlastnické právo omezeno, tak po odpadnutí tohoto omezení, se vlastnické právo samo, pružně, rozšíří, do své pojmové neomezenosti, a to bez jakéhokoliv prostřednictví či zvláštního úkonu.<sup>9</sup>

### 2.2.2 Nabývání vlastnického práva

Nabýt vlastnické právo je možno několika způsoby. Při každém způsobu nastanou skutečnosti, se kterými právní řád spojuje nabytí vlastnického práva a nabyvatelem vlastnického práva, je právě osoba, které dotčené skutečnosti prospívají.<sup>10</sup> Nabytí vlastnického práva se rozdělovalo na původní (originární) a odvozené (derivativní, derivátní), a to dle hmotněprávního důvodu.<sup>11</sup> Pro odvozené nabytí vlastnického práva je typická představa, že pro nabyvatele, má význam vlastnické právo předchůdce, tedy dosavadního vlastníka či převodce. Dle

6 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 52 s.

7 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1. vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 154s.

8 Tamtéž

9 Tamtéž 155s.

10 Tamtéž 169s.

11 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 58 s.

této představy, se dosavadní vlastník svého vlastnického práva vzdává a u nabyvatele tudíž vzniká nové vlastnické právo, které se o vlastnické právo předchůdce opírá, nebo vlastnické právo přechází z jednoho subjektu na druhý tak, že dochází k přesunu neboli k sukcesi. U originárních způsobů nabytí vlastnického práva, nemá vlastnické právo předchůdce pro nabyvatele žádný význam, tedy vlastnické právo v osobě nabyvatelově vzniká nezávislé na nějakém předchůdci- vzniká původně neboli originálně- a to pouze v důsledku určitých nastalých skutečností, se kterými právní řád vznik vlastnického práva spojuje.<sup>12</sup> Mezi derivativní způsoby se řadí mancipace, injurecesse, tradice; dále speciální případy samostatných nabývacích způsobů jako nabytí vlastnictví ke státním pozemkům, nabytí vlastnictví k válečné kořisti či nabytí soudním výrokem nebo rozhodnutím magistrátu a samozřejmě případy převodu vlastnictví zákonem. Mezi originární způsoby se řadí vydržení, okupace (nabytí vlastnického práva k věci ničí), akcese (nabytí vlastnického práva přírůstkem), smíšení (nabytí vlastnictví spojením dvou sypkých nebo kapalných látek), specifikace (nabytí vlastnictví zpracováním) a také nabytí plodů.<sup>13</sup>

### 2.3 Věcná práva k věci cizí

„Věcná práva k věci cizí mohou být charakterizována jak věcná práva jednoho subjektu k předmětu vlastnictví druhého subjektu (tzv. *iura in re aliena*). Řadí se sem služebnosti (včetně usufruktu), emphyteusis a superficies, a věcná zástavní práva.<sup>14</sup>

Jelikož hospodářské poměry nevyžadovaly, aby byly věci ve vlastnictví toho, jemuž mají sloužit, stačilo zřídit jednomu omezené právo k cizí věci, a to bez dotčení vlastnického práva druhého. Jednalo se o *servitutes* (služebnosti). Služebnosti mají jak stránku pasivní (něčí vlastnictví je omezeno), tak aktivní (věcné právo užívat cizí věc). Jsou klasifikovány na služebnosti osobní a pozemkové. O osobní služebnosti se jedná tehdy, kdy oprávněným je určitá osoba, na níž je právo vázáno a nelze je převést jednáním *inter vivos* ani *mortis causa*-příkladem jsou *ususfructus* (právo poživací), *usus* (uživací právo), *habitatio* (věcné právo bydlet v cizím domě) a *operae* (věcné právo používat práce cizího

12 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. Římské právo. 1. vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 170s.

13 Tamtéž 170- 182s.

14 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 64 s.

otroka či zvířete). Usufructus je jediným dělitelným právem k věci cizí, které spočívá v oprávnění užívat cizí věc a těžit z ní plody tak, aby nebyla změněna její podstata.<sup>15</sup> Právo užívací- usus- je právo osobního užívání cizí věci, které vylučuje možnost těžit plody. Uživatel neboli usuár měl věc užívat osobně, což znamená, že nemohl převést výkon svého práva na jinou osobu. Toto užívací právo bylo nedělitelné.<sup>16</sup> Dalším typem jsou služebnosti pozemkové, které neměly sloužit výlučně ku prospěchu osoby, ale měly sloužit objektivní ekonomické potřebě. Jednalo se o věcná práva, která dávala vlastníkovu jednoho pozemku (pozemku panujícího), možnost užívat v jisté míře jiný, často sousední pozemek (pozemek služební). Pozemková služebnost tak vyjadřovala vztah vlastníků dvou sousedních pozemků, které hospodářsky motivovala snaha umožnit stejné využití obou pozemků.<sup>17</sup>

Superficies i emphyteuse jsou iura in re aliena, která jsou svým vznikem příbuzná služebnostem, ale během doby se tak přiblížila vlastnictví, že vlastníka z výkonu jeho práv prakticky vyloučila. Osobním služebnostem se podobají obsahem jímž je rozsáhlé užívání či požívání cizí věci, naopak se od nich liší svou zcizitelností a zděditelností.<sup>18</sup>

Nakonec římské právo znalo i zástavní (záruční) práva, jejichž cílem bylo zabezpečit splacení dluhu. Patří sem fiducia- převod na věrnou ruku, ruční zástavy, jež odstraňovaly nevýhody fiducie tím, že zástavnímu věřiteli se ponechala pouze odvozená držba zastavené věci. Věřitel požíval držební ochranu a později mohl proti třetím osobám požít i věcnou žalobu. Sám však díky absenci prvku vůle držbu nemá.<sup>19</sup> Dále sem patří i smluvní zástava (pignus conventum, hypoteka). Při které docházelo k zastavení věci prostou dohodou stran bez přechodu vlastnictví na věřitele nebo věřitelova zisku odvozené držby zastavené věci. Jediné co věřiteli vzniklo bylo pouhé bezdržební věcné právo. V případě nesplnění splatné pohledávky však mohl věřitel věcnou žalobou vymoci vydání k prodeji věc, která dosud zůstávala u dlužníka.<sup>20</sup>

V této kapitole, jak vyplývá z výše uvedeného, byla věnována pozornost teorii

15 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 65 s.

16 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1. vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 196s.

17 Tamtéž 193s.

18 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 68 s.

19 Tamtéž 69-70 s.

20 Tamtéž

římského práva, jež zde vymezila oblast výskytu aplikace zásady *superficies solo cedit* a poskytla tak esenciální exkurzi do základů věcných práv. V následující kapitole je zcela namístě uskutečnění historického průzkumu jednotlivých nejdůležitějších pramenů římského práva věnující pozornost právě této materii, který poslouží k pochopení historického vývoje zásady *superficies solo cedit*.

### 3. Prameny římského práva a zásada *superficies solo cedit*

„*Historia magistra vitae*- historie učitelka života.“ Z praxe vyplývá, jak skutečné je toto tvrzení. Vždyť i naši současní zákonodárci a soudci, se stále obracejí k hodnotám historie a k myšlenkám, jež vyřkli již před stovkami let dávní římscí právníci, a inspirují se jejich texty, jež byly kdysi zakotveny do významných kodexů, které by laik nechal zapadnout pod vrstvy prachu, avšak v rukou práva znalých ožívají díky stále aktuální potřebě každodenní aplikace. Tyto texty nám dávají nahlédnout do praxe velikánů dějin římského práva a představují nám nejvýznamnější instituty, které římské právo jako první zakotvovalo. V této kapitole se pokusím provést výzkum, pro mou práci, významných pramenů, které upravovaly materii zásady *superficies solo cedit*. Těmito prameny jsou Zákony XII.desek, Gaiovy Instituce, Codex Gregorianus a Corpus Iuris civilis.

#### 3.1 Prameny práva

Římské právo se dělilo na právo nepsané a právo psané. Stručnou charakteristiku uvádí JUDr. et PhDr. Stanislav Balík ve své Rukověti k dějinám římského práva a jeho institucí: „Historicky nejstarším pramenem římského práva bylo právo obyčejové, nepsané (*ius non scriptum*), které bylo ještě na počátku republiky převládající složkou právního řádu. Psané právo (*ius scriptum*) bylo podle římských představ právo stanovené zákonem. Zákonodárnou moc, tj. právo vydávat zákony, měly v římském státě během historického vývoje různé orgány. Za republiky vykonávala zákonodárnou moc lidová shromáždění. Jejich usnesení se nazývala zákon (*lex*). Hortensiovým zákonem z r.287př.n.l. Byla zákonům postavena na roveň usnesení plebejských shromáždění. Tato usnesení se nazývala *plebiscita*. Za principátu (po roce 27 př.n.l.) byly zákony a plebiscita vystřídány usneseními senátu (*senatusconsulta*). Za dominátu (od konce 3.stol.n.l.) se pramenem práva staly výhradně císařské konstituce (*constitutiones principum*). Právo stanovit právní pravidla měly vedle lidových shromáždění, senátu a císaře do jisté míry i jiné orgány a to za republiky magistráti a za principátu magistráti (*edicta magistratum*), císař (*constitutiones principum*) a znalci práva (*responsa prudentium*).“<sup>21</sup>

---

21 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 35-37 s.

### 3.2 Prameny římského práva psaného

Prameny římského práva psaného dělíme na prameny literární, produkční a kogniční neboli poznávací. Literárními prameny důležitými pro poznání a studium římského práva jsou spisy některých římských autorů, konkrétně Cicerona, Livia, Prokopia, Suetonia a Tacita. Produkčními prameny římského práva jsou zákon (*lex*), usnesení plebejských shromáždění (*plebiscita*), usnesení senátu (*senatusconsulta*), edikty magistrátů (*edicta magistratum*), císařské konstituce (*constitutiones principum*) a dobrozdání znalců práva (*responsa prudentium*). Třetí jmenované poznávací prameny římského práva jsou Zákony XII. desek, Vatikánské zlomky římského práva, Paulovy právní zásady, Tituly z Ulpiánovy sbírky, Sinajské výklady, Gaiovy Instituce, Codex Gregorianus, Codex Hermogenianus, Codex Theodosianus, Citační zákon 426, Edikt Theodorikův, Římský zákon Vizigótů, Římský zákon Burgundů, Corpus Iuris civilis.<sup>22</sup>

### 3.3 Prameny významné pro zásadu *superficies solo cedit*

Prameny, na které se zaměřuje tato práce, jsou ty, které obsahují úpravu zásady *superficies solo cedit*. Jsou jimi některé z poznávacích pramenů římského práva, a to konkrétně Zákony XII. desek, Gaiovy Instituce, Codex Gregorianus a Corpus Iuris civilis.

„Zákon XII. desek lze charakterizovat jako primitivní kodifikaci římského obyčejového práva.“<sup>23</sup> Nebyl systematickým zpracováním celého práva, ale zpracovával jen nejdůležitější nebo sporné normy (fragments obsahují právo rodinné, dědické, trestní, správní).<sup>24</sup> Pochází z 5.stol.př.n.l. a dle tradice byl vypracován 10-člennou komisí decemvirů.<sup>25</sup>

Gaiovy instituce čili Institutionum commentarii quattuor- Učebnice práva ve čtyřech knihách je dílo napsané římským právníkem Gaiem ve 2.stol.n.l. Jedná se o učebnici složenou ze 4 knih: 1. kniha- *personae* (personální právo), 2. a 3.kniha- *res* (věcná práva, dědické právo, obligační právo), 4.kniha- *actiones* (procesní právo).<sup>26</sup>

22 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 37-43 s.

23 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 15 s.

24 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 69-70 s.

25 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 43 s.

26 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 14 s.

Codex Gregorianus se nazývá soukromá sbírka konstitucí, která pochází ze 4.stol. v období od Hadriána (117-138) do Diokleciána (248-305). tato soukromá sbírka se nám však dochovala pouze fragmentárně.<sup>27</sup>

V 6.stol, za vládnutí císaře Justiniána (527-565), byla vykonána v tehdy byzantské říši, jež byla pokračováním říše východořímské, velká kodifikace práva, jejímž výsledkem byly:

- r. 529 n.l. *Justiniánův kodex* (Codex Iustinianus)
- r. 533 n.l. *Digesta seu Pandectae* (mají 50 knih, byla sestavena ze spisů klasických římských právníků)
- r. 533 n.l. *Institutiones seu Elementa* (učebnice sestavená po vzoru učebnice římského právníka Gaia, má 4 knihy a je zákoníkem)
- r. 534 n.l. byl vydán revidovaný *Justiniánův zákoník* a to proto, že zákoník z r. 529 byl v rozporu s pozdějšími zákoníky (Digesty a Institucemi). Má 12 knih.<sup>28</sup>

Císař Justinián nazýval kodifikaci „*tria volumina*“. S nám známým označením *Corpus iuris civilis* se tedy setkáváme až teprve r. 1583, a to ve vydání Dionýsia Gothofreda. Corpus platil jako celek, a tudíž zásada „*lex posterior derogat legi priori*“ nabyla aplikována.<sup>29</sup>

Touto kapitolou se uzavřel obecný úvod do problematiky, která se zásady *superficies solo cedit* přímo týká a do níž se tato zásada řadí. Nyní již lze navázat konkrétním zkoumáním samotné zásady, její podstatou, vývojem, aplikací a projevy, jak v právu římském tak v právu moderním.

---

27 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 14 s.

28 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 51 s.

29 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 17s.

#### 4. Zásada *superficies solo cedit* a její aplikace v *accessio a superficies*

Hlavním cílem této kapitoly je vysvětlit pojem, podstatu a vývoj pro tuto práci zásadních pojmů- *accessio* neboli přírůstek, *superficies* neboli právo stavby a samozřejmě samotnou zásadu *superficies solo cedit* v nich aplikovanou.

##### 4.1 Pojem a podstata zásady *superficies solo cedit*

Zásada *superficies solo cedit* bývá překládána jako zásada „povrch ustupující půdě“. Znamená to tedy, že vše co je na povrchu pozemku se stává jeho součástí, a tedy že vše co vychází na povrch pozemku, patří vlastníkovému tohoto pozemku.<sup>30</sup> Aplikaci této zásady, jejíž původ se váže k římskému právu, nalezneme v případech akcese (*accessio*) a v institutu práva stavby (*superficies*), jež budou podrobněji probrány v následujících kapitolách. *Superficies* neboli povrch zahrnuje vše, co je pevně spojeno s půdou (zejména rostliny a stavby) a náleží vlastníkovému pozemku.<sup>31</sup> Z tohoto vyplývá, že podstatou zásady je skutečnost, že vlastnické právo k danému pozemku pohlcuje vlastnické právo k povrchu tohoto pozemku, neboli že dochází k jakési právní unifikaci povrchu s pozemkem, kdy tyto, z pohledu právního, splynou v jednu věc.

V druhém komentáři Gaiovy učebnice *Institutionum commentarii quattuor* se uvádí: „*dle přirozeného práva se stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“<sup>32</sup> Dále také v Dig. 9.2.50 Ulpianus 6 opin. (druhý titul k Aquiliově zákonu): *Qui domum alienam invito domino demolit et eo loco balneas extruxit, praeter naturale ius, quod superficies ad dominum soli pertinet, etiam damni dati nomine actioni subicitur* je psáno: „*Ulpianus v šesté knize svých Právních názorů- kdo zbourá cizí dům proti vůli vlastníka a postaví na jeho místě lázně, podrobuje se nejen přirozenému právu, že budova patří vlastníkovému pozemku, ale i žalobě za protiprávně způsobenou škodu.*“<sup>33</sup> Z těchto ustanovení vyplývá, že zásada *superficies solo cedit* byla vnímána římskými právníky jako přirozené právo a přesněji, lze vyvodit, že „zásadu *superficies solo cedit* uznávali Římané za zcela neoddiskutovatelnou součást přirozeného práva, tedy v souladu s právem

30 ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Institutioni diritto romano*. 8.vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946. 192 s.

31 BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 18 s.

32 KINCL, Jaromír. *Gaius, učebnice ve čtyřech knihách*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 113 s.

33 BLAHO, Petr. *Corpus iuris civilis, Digesta*. Bratislava: Euro kodex, 2008. 211 s.

občanským.<sup>34</sup> „Teprve vulgární právo západního císařství počalo tuto zásadu modifikovat a za vlastníka budovy začalo uznávat toho, kdo ji postavil pro sebe na cizím pozemku se souhlasem jeho vlastníka. Nicméně Justinián se navrátil, jako téměř vždy, ke klasické konstrukci.“<sup>35</sup> Vyplyvá to z Justiniánových Institucí, kde ve druhé knize je uvedeno: „*jestliže někdo postaví na cizím pozemku dům z vlastního materiálu, stane se dům vlastnictvím toho, jehož je pozemek.*“<sup>36</sup>

V další části budou rozebrány pojmy a vývoj již konkrétních institutů římského práva, u nichž bývá aplikována výše probraná zásada *superficies solo cedit*.

#### 4.2 Pojem *accessio* a aplikace zásady v ní

„*Accessio*- přírůstek- je ve věcném právu netechnický výraz pro různé případy spojení nebo smíšení věcí náležejících nestejným vlastníkům.“<sup>37</sup> V případě spojení dvou věcí se římstí právníci období principátu vždy snažili o odlišení věci hlavní od věci vedlejší. Důvodem bylo připsání vlastnictví nového předmětu někdejšímu vlastníkovi věci hlavní, a to na základě tzv. zásady akcese připsat- *accessio cedit principali*.<sup>38</sup>

„U akcese zpravidla dochází k původnímu nabytí, tj. k rozšíření vlastnictví *ipso iure* tím, že se s věcí hlavní spojí věc jiná, do té doby samostatná, a stane se její součástí.“<sup>39</sup> Tedy jedná se o „způsob nabytí vlastnického práva, ke kterému dochází spojením dvou věcí, jež byly doposud samostatným předmětem práv, přičemž jedna z nich ztrácí svoji samostatnost a stává se součástí druhé. Vlastník věci, jejíž hospodářská funkce spojením nezanikla, získává vlastnictví k věci, která svoji samostatnou funkci ztratila.“<sup>40</sup> „Při nabytí přírůstkem tedy vycházelo římské právo ze zásady, že vlastnictví věci zasahuje všechno, co s ní bylo spojeno jako její část. Např. podle zásady „povrch ustupuje půdě“ patřilo vlastníku pozemku všechno, co bylo na pozemku naseto či zasazeno.“<sup>41</sup> Spojení (připojení, vtělení,

---

34 DAJCZAK, Wojciech; DOSTALÍK, Petr. *Právo římské, základy soukromého práva* 1.vyd., Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. 211 s.

35 Tamtéž

36 SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010. 103 s.

37 BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 18 s.

38 DAJCZAK, Wojciech; DOSTALÍK, Petr. *Právo římské, základy soukromého práva*. 1.vyd., Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. 210 s.

39 BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 18 s.

40 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 180 s.

41 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 161 s.

smíšení, atd.) nastane buď přírodní silou, nebo lidským zásahem. Klasičtí právníci k rozhodování o tom, kterou věc nutno považovat za hlavní a kterou za vedlejší, používali pravidla, která přihlížela k hospodářskému určení věci, k výsledkům pracovní činnosti aj. a byla též ovlivněna odlišnými názory právních škol.<sup>42</sup>

Pokud vlastník věci vedlejší své vlastnictví k této věci neztrácí, má právo požadovat oddělení věci. Jeho předchozí vlastnické právo k této vedlejší věci opět ožívá v tuto chvíli v plné síle. Pokud však své vlastnické právo ztrácí, má nárok na náhradu škody.<sup>43</sup>

Esenciální byla nutnost rozeznání, zda dochází ke spojení věci movité s věcí nemovitou, anebo ke spojení dvou věcí movitých.<sup>44</sup> Nauka rozlišuje tyto hlavní případy spojení:

- dvou věcí movitých
- věci movité a nemovité
- dvou věcí nemovitých
- smíšením nebo slitím
- zpracováním.<sup>45</sup>

„V typových případech spojení dvou věcí nemovitých s pomocí přírodních sil, takových jako je naplavení (*alluvio*) nebo přibytí kusu půdy odjinud vodou přineseného (*avulsio*), opuštěné říční koryto (*alveus derelictus*) a ostrov v řece povstalý (*insula in flumine nata*), právníci zhodnotili nabytí vlastnického práva podle zásady vyrovnávání rizika a užítku (*cuius periculum, eius commodum*), tedy ne dle zásady akcese.“<sup>46</sup> Pro tuto práci je však esenciální případ spojení věci movité a nemovité, jelikož právě při tomto případě spojení dochází k aplikaci již výše zmíněné zásady *superficies solo cedit* neboli zásady „povrch ustupuje půdě“. Řadí se sem tři druhy akcese, a to *implantatio*, *inaedificatio* a *satio*.

*Implantatio* znamená sadba, *plantatio*- přirost sadbou. Zasazené rostliny případnou vlastníkovu pozemku, jakmile do něj zapustí kořeny. *Inaedificatio*, jež vychází ze slova *inaedificare* tedy vystavět, vystihuje případ, kdy budova definitivně postavená z cizího materiálu, případně i se všemi stavivými vlastníkovu pozemku. Poslední zmíněný případ je *satio* neboli setí. V tomto případě semeno

42 BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 18 s.

43 Tamtéž

44 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1. vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 180 s.

45 BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 18 s.

46 DAJCZAK, Wojciech; DOSTALÍK, Petr. *Právo římské, základy soukromého práva*. 1. vyd., Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. 210 s.

případně vlastníkovu pozemku již zasetím (nikoli až vzkličením).<sup>47</sup> V těchto případech tedy vše to, co bylo trvale spojeno s povrchem pozemku, se stalo majetkem vlastníka pozemku. V rovině věcně právní bylo přitom bez významu, zda někdo něco vybudoval na vlastním pozemku z cizího materiálu nebo na cizím pozemku z materiálu vlastního, a to proto že budova vždy sdílela právní osud pozemku, společně s ním podléhala stejně tak dispozicím vlastníka, jako jeho vindikaci nebo possessorní ochraně.<sup>48</sup>

Z výše uvedených encyklopedických definic druhů akcese movité a nemovité věci lze vyvodit, že při akcesi movité a nemovité věci, římské právo vycházelo ze zásady *superficies solo cedit*, tedy že to, co bylo na povrchu půdy či jinak řečeno pozemku, ustoupilo právě této půdě/pozemku, a tedy se stalo její součástí. Tedy že, byla-li jedna ze spojených věcí nemovitou, považovala se nemovitá věc vždy za věc hlavní, což znamená za věc, jejíž funkce ve spojeném celku převládla. To vedlo k tomu, že vše co bylo s povrchem pozemku pevně spojeno, bylo součástí pozemku a tudíž i vlastnictvím vlastníka pozemku.<sup>49</sup> Důkazy na tato tvrzení nalezneme v již tolikrát zmiňovaných pramenech římského práva.

Již z výše uvedené ukázky z Gaiových institucí- *dle přirozeného práva se stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě (a to) i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě*- se vyvozuje, že tato zásada je součástí přirozeného práva. Gaius se však nezabýval pouze stavbami vystavěnými na cizím pozemku, která nabytí vlastníka pozemku, na němž byla stavba postavena. Ve svém druhém komentáři dále uvádí, že zásada *superficies solo cedit* se aplikuje ještě častěji na rostliny zasazené na cizím pozemku: „*mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny.*“<sup>50</sup> „To“ zde reprezentuje nabytí vlastnického práva majitele pozemku k rostlině a to právě dle zásady *superficies solo cedit*. Důležitou otázkou však je, kdy dochází k originárnímu nabytí vlastnického práva. Dle Gaia je to okamžikem, kdy rostlina zasazená na cizím pozemku, zapustí kořeny. Tím se stává součástí pozemku, a tudíž vlastnictvím majitele pozemku. Gaius tuto zásadu dále analogicky aplikuje i

47 BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 127, 129, 241s.

48 DAJCZAK, Wojciech; DOSTALÍK, Petr. *Právo římské, základy soukromého práva*. 1.vyd., Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. 211 s.

49 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 180 s.

50 KINCL, Jaromír. *Gaius, učebnice ve čtyřech knihách*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 113 s.

na obilí, jež také nabude vlastník pozemku, na němž bylo obilí naseto, a opět až okamžikem zapuštění kořenů obilí. Gaius však dále uvádí: „*ale vymáháme-li na něm vydání pozemku nebo stavby a nechceme-li mu (přítom) uhradit náklady, (vynaložené) na stavbu či satbu či semena, může nás odrazit námitkou zlého úmyslu, zejména byl-li by držitelem v dobré víře.*“<sup>51</sup> Gaius tedy dává možnost ochrany především držitele v dobré víře (stavebník; ten, kdo osel) před zlým úmyslem žalobce (vlastník pozemku). Zlý úmysl je zde spatřován v neochotě žalobce uhradit náklady stavby, satby nebo cenu semena. Námitka zlého úmyslu nebo námitka podvodného jednání (*exceptio doli*) byla v římském právu jednou z procesních námitek. Římské právo znalo dva druhy těchto námitek. První byla známa jako *exceptio doli specialis*, druhá jako *exceptio doli generalis*.

U prvního typu jde o podvod v určité situaci, při určitém právním jednání a toto podvodné jednání je v době soudního řízení již skončeno. Druhá námitka vychází z názoru, že podvodně (ve zlém úmyslu) jedná i ten, kdo žaluje, ačkoli ví, že odpůrce má proti jeho žalobě námitky, které ji paralyzují. Tento dolus se zde realizuje až přímo v soudním řízení. Netýká se konkrétního jednání, ale projevuje se samým vedením sporu.<sup>52</sup> I

V Gregoriově kodexu je zakotvena zásada *superficies solo cedit*. „*Císař Gordianus Augustus vojákovi Aureliovi Alexandrovi. Není neznámé, že vinice založené na cizím pozemku ustupují povrchu, a pokud to držitel provedl ve zlé víře, nemůže si náklady uchovat zadržováním pro sebe.*“<sup>53</sup> Tento úryvek se opět vztahuje k aplikaci zásady *superficies solo cedit*, jež je v tomto případě aplikována na vinice. Je zde nastolena situace, kdy je zde držitelem ve zlé víře stavebník, který je žalován vlastníkem pozemku, jež nabyl, díky zmíněné zásadě, ke svému pozemku i zmiňované vinice. Stavebník, jelikož při stavbě byl ve zlé víře, nemůže požadovat po majiteli pozemku náklady, které mu vznikly při stavbě vinice.

V dalším významném pramenu- Digesta- jak již bylo pojednáno výše, je upravena zásada *superficies solo cedit* v Dig. 9.2.50 Ulpianus 6 opin.: *Ulpianus v šesté knize svých Právních názorů- kdo zbourá cizí dům proti vůli vlastníka a postaví na jeho místě lázně, podrobuje se nejen přirozenému právu, že budova patří vlastníkovu pozemku, ale i žalobě za protiprávně způsobenou škodu.*<sup>54</sup> Z

51 KINCL, Jaromír. *Gaius, učebnice ve čtyřech knihách*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 113 s.

52 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 121-122 s.

53 SKŘEJPEK, Michal. *Prameny Římského práva*. 2.vyd., Praha: LexisNexis CZ, 2004, 131 s.

54 BLAHO, Petr. *Corpus iuris civilis, Digesta*. Bratislava: Euro kodex, 2008. 211s.

tohoto opět vyplývá, že zásada *superficies solo cedit* je přirozeným právem, a že tedy to co je postaveno na cizím pozemku, ať již se jedná o dům či zde zmíněné lázně, se stává vlastnictvím majitele pozemku, kterému v tomto případě kromě nově nabytého vlastnického práva, svědčí i nárok na náhradu škody, jež byla způsobena protiprávním jednáním, kdy stavebník protiprávně zboural jeho dům, aby zde postavil svou vlastní stavbu.

Zásadu *superficies solo cedit*, však nalezneme již v Zákoně XII. desek, kde na šesté desce je ustanoveno, že „nelze být odstraněn trám (či jiný stavební materiál) z domu či vinice, jíž je součástí.“<sup>55</sup> Je zřejmé, že vlastník trámu (stavebního materiálu) tím, že ho zapustil do domu či vinice nemůže aplikovat své vlastnické právo k tomuto trámu (stavebnímu materiálu), neboť ten nelze být oddělen od tohoto domu či vinice. Blíže tuto materii upravují Justiniánské instituce: „Jestliže někdo postavil z cizího materiálu budovu na svém pozemku, bude považován také za vlastníka stavby, neboť vše, co je na pozemku postaveno, je jeho součástí. Vlastník stavebního materiálu však nepřestává být jeho vlastníkem. Zatím však nemůže vzhledem k ustanovení XII. desek ani vindikovat, ani požadovat vydání materiálu, neboť je zde stanoveno, že ten, kdo zastavěl cizí trám do své stavby, nemůže být přinucen ho vytrhnout, ale že může být na základě žaloby ze zastavěného trámu (i jiný stavební materiál) povinen nahradit dvojnásobek jeho hodnoty. Toto bylo předvídáno proto, aby nebylo nutné bourat stavby. Jestliže je však stavba z nějakého důvodu zbourána, může být vlastník stavebního materiálu, pokud již nedostal dvojnásobek hodnoty, tento materiál vindikovat a požadovat jeho vydání.“<sup>56</sup> V první části dochází k aplikaci zásady *superficies solo cedit*, a to tím, že ten kdo je majitelem pozemku, se stává i majitelem stavby, ačkoli ji postavil z cizího materiálu. Stavba se tedy stává součástí pozemku a vlastnické právo vlastníka pozemku se rozšířilo i na vlastnictví stavby. Avšak samotný materiál neztratil tak docela svou samostatnost, jelikož v poslední části ustanovení, je dána možnost vlastníkovi materiálů, k jejich znovuzískání a to tak, že pokud by došlo ke zbourání stavby, mohl vlastník použitých materiálů požadovat jejich navrácení. Avšak toto právo na navrácení materiálu bylo, jak je zřejmé z textu, velmi omezené a to právě pouze na případy zmíněného zbourání stavby. Pokud by ke zbourání nedošlo, měl nárok pouze na

---

55 Překlad autora z: [http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/twelve\\_crawford.htm#t6](http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/twelve_crawford.htm#t6) ze dne 19.2. 2016

56 SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010. 103s.

náhradu hodnoty. Toto ustanovení tedy preferovalo širší zájem nad zájmem jednotlivce, jelikož bylo efektivnější nechat stavbu stát a vyplatit majitele materiálu než stavbu bourat a materiály původnímu vlastníku navracet. Další ustanovení Justiniánských institucí se zabývá případem, kdy je stavba postavena na cizím pozemku ale vlastními materiály stavitele: „*jestliže někdo postaví na cizím pozemku dům z vlastního materiálu, stane se dům vlastnictvím toho, jehož je pozemek. V takovém případě ztratí vlastník stavebního materiálu své vlastnictví k němu, neboť materiál je považován za zcizený z jeho vůle, zejména tehdy, když mu nebylo neznámé, že stavěl na cizím pozemku. A proto, zejména když dojde ke zbourání domu, nebude moci materiál vindikovat.*“<sup>57</sup> Opět je zde zřejmé použití zásady *superficies solo cedit*, neboť se stavba stává součástí pozemku a tedy vlastník pozemku je i vlastníkem stavby. Tentokrát však vlastník materiálu, použitého na stavbu, přichází o své vlastnické právo k tomuto materiálu v plném rozsahu. Nemůže tudíž na rozdíl od prvního případu nárokovat náhradu materiálu a ani žádat v případě zbourání stavby materiál zpět. Důvodem ztráty vlastnického práva k materiálům je zde domněnka, že ten kdo stavěl stavbu za použití svého materiálu na cizím pozemku, musel současně vědět, že staví na cizím pozemku. „*Také následující je stejné: jestliže je stavitel držitelem a vlastník pozemku nárokuje vlastnictví k domu, aniž by zaplatil hodnotu materiálu a odměnu řemeslníkům, je proti němu povoleno uplatnit námitku zlého úmyslu zejména tehdy, když byl stavitel držitelem v dobré víře. Neboť tomu, komu je známo, že se jedná o cizí pozemek, je možné přičíst zavinění, protože lehkomyšlně stavěl na pozemku, o němž věděl, že je cizí.*“<sup>58</sup> Z tohoto vyplývá, že tak jako Gaius ustanovoval ochranu držitele v dobré víře před žalobcovým zlým úmyslem a to právě skrze námitku zlého úmyslu, tak i Justinián převzal tuto koncepci do svých Institucí. Jen tomu, kdo ví, že staví na cizím pozemku a tím, že zde staví nejedná díky této vědomosti v dobré víře, je možné dle Institucí přičíst zavinění. A tedy tomu, kdo jedná v dobré víře, když staví stavbu, a to především pokud se jedná o držitele v dobré víře, nelze toto zavinění přičítat a právě tomuto je přiznána zmiňovaná námitka zlého úmyslu vůči žalobci, jímž je majitel daného pozemku. Jeho zlý úmysl spočívá opět v tom, že si nárokuje stavbu bez uhrazení hodnoty materiálu a odměny řemeslníkům.

---

57 SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010. 103s.

58 Tamtéž

K této problematice se vyjadřují i Digesta- Dig. 41.1.7.12 Gaius 2 rer. Cott.: „Ex diverso si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium, cuius et solum est et, si scit alienum solum esse, sua voluntate amisisse proprietatem materiae intellegitur: itaque neque diruto quidem aedificio vindicatio eius materiae competit. certe si dominus soli petat aedificium nec solvat pretium materiae et mercedes fabrorum, poterit per exceptionem doli mali repelli, utique si nescit qui aedificavit alienum esse solum et tamquam in suo bona fide aedificavit: nam si scit, culpa ei obici potest, quod temere aedificavit in eo solo, quod intellegeret alienum.“<sup>59</sup> „Jestliže kdo stavěl na cizím pozemku ze svého materiálu, bude budova náležet tomu, jehož je i pozemek, a jestliže věděl, že pozemek je cizí, má se zato, že ze své vůle ztratil vlastnictví k materiálu; a tak mu nebude náležet reinvindikační žaloba na vydání staviva ani po rozboření budovy. Jistě, jestliže vlastník pozemku bude požadovat vydání budovy, aniž by zaplatil cenu materiálu a mzdu dělníků, bude moci být odražen námitkou zlého úmyslu. Stejnou námitku bude moci použít člověk, který nevěděl, že pozemek je cizí a tedy v dobré víře stavěl. Neboť jestliže věděl, je možné mu vyčítat zavinění, protože nerozvážně stavěl na tom pozemku, o kterém věděl, že náleží jinému.“<sup>60</sup> Ve své podstatě se jedná o tutéž úpravu, jež se objevila v Justiniánských institucích, což je vzhledem k tomu, že Instituce jsou učebnicí, která je úvodem do Digest v celku očekávané. Tudíž opět platí zásada *superficies solo cedit*, tedy majitelem stavby bude vlastník pozemku a pokud stavebník věděl, že staví na cizím pozemku, tak nemůže požadovat vrácení na stavbu použitého materiálu a to ani po zboření budovy, neboť je zde stanovena domněnka, že se tohoto materiálu, tím že věděl, že staví na cizím pozemku, vzdal. Ale pokud vlastník pozemku nezaplatí použitý materiál a ani nezaplatí dělníkům a přesto bude požadovat vydání budovy, stavebník bude mít možnost ho odrazit, již několikrát zmíněnou námitkou zlého úmyslu. Tuto námitku může použít i stavebník v dobré víře.

Dalším esenciálním ustanovením pro problematiku přírůstku, a jeho chápání římskými právníky je následujícím ustanovení Dig. 41.1.7.13 Gaius 2 rer. Cott. Jedná se o důkaz již výše uvedeného tvrzení o tom, že byla-li jedna ze spojených věcí nemovitou, považovala se tato nemovitá věc vždy za věc hlavní, což znamená za věc, jejíž funkce ve spojeném celku převládla.: „Si alienam

<sup>59</sup> <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest41.shtml> ze dne 19.2.2016

<sup>60</sup> DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu Římského práva soukromého*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. 49-50s.

plantam in meo solo posuero, mea erit: ex diverso si meam plantam in alieno solo posuero, illius erit: si modo utroque casu radices egerit: antequam enim radices ageret, illius permanet, cuius et fuit. his conveniens est, quod, si vicini arborem ita terra presserim, ut in meum fundum radices egerit, meam effici arborem: rationem enim non permittere, ut alterius arbor intellegatur, quam cuius fundo radices egisset. et ideo prope confinium arbor posita, si etiam in vicinum fundum radices egerit, communis est.<sup>61</sup> Pokud zasadím rostlinu patřící jinému na svém pozemku, bude patřit mně. Pokud však na druhé straně, zasadím svou rostlinu na cizím pozemku, bude patřit jemu (vlastník cizího pozemku), pokud v tomto případě dojde ke zakořenění. Jinak zůstane vlastnictví tomu, kdo byl vlastníkem předtím. V souladu s tímto, pokud zasadím strom patřící jinému do svého pozemku, tak že zakoření, stane se tento strom mým; pro důvod, jež nedovoluje aby strom patřil jinému dokud nezakoření do jeho pozemku. Proto, pokud je strom zasazen blízko hraničních linií, tak že jeho kořeny zasahují do sousedícího pozemku, stane se spoluvlastnictvím obou vlastníků pozemků.<sup>62</sup> Z tohoto vyplývá, že „římské právo tedy skutečně rozlišuje dle účelu věci na věc hlavní a věc vedlejší. Jestliže byla spojena věc movitá s věcí nemovitou, pak se za věc hlavní považovala věc nemovitá, movitá věc se stala součástí věci hlavní a vlastník věci hlavní se přírůstkem stal vlastníkem věci vedlejší. Proto se akcesí stává vlastník pozemku vlastníkem všeho, co bylo do pozemku zasazeno nebo zaseto.“<sup>63</sup> Opět tedy nacházíme aplikaci zásady *superficies solo cedit*, kdy vše co je spojeno s pozemkem, je ve vlastnictví vlastníka pozemku.

Výše uvedené podporuje i další významná část Digest, již je šestá kniha věnována vlastnickým žalobám na vydání věci. V Dig. 6.1.37 Ulpianus 17 ad ed. je uvedeno: „Iulianus libro octavo digestorum scribit: si in aliena area aedificassem, cuius bonae fidei quidem emptor fui, verum eo tempore aedificavi, quo iam sciebam alienam, videamus, an nihil mihi exceptio prosit: nisi forte quis dicat prodesse de damno sollicito. puto autem huic exceptionem non prodesse: nec enim debuit iam alienam certus aedificium ponere: sed hoc ei concedendum est, ut sine dispendio domini areae tollat aedificium quod posuit.“<sup>64</sup> „Ulpianus v 17.knize

61 <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest41.shtml> ze dne 19.2.2016

62 Překlad autora z: [http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D41\\_Scott.htm#I](http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D41_Scott.htm#I) ze dne 19.2.2016

63 DOSTALÍK, Petr. Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu Digest císaře Justiniana na příkladu přírůstku, užitku a plodu, in Hulmák, M., Bezouška, P., *Stará judikatura ve světle nových zákonů*, Olomouc 2012, str. 89 – 102.

64 [http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D6\\_Scott.htm#I](http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D6_Scott.htm#I) ze dne 19.2.2016

*k ediktu- Julianus v 8.knize svých digest píše: jestli jsem stavěl na cizím pozemku, který jsem koupil v dobré víře, ale stavěl jsem na něm v době, kdy jsem již věděl, že je cizí, zvažme, zda mi nějak neprospěje námitka (podvodu); někdo totiž tvrdí, že prospívá i při škodě, kterou si někdo způsobil sám. Avšak domnívám se, že tomuto (žalovanému) námitka neprospěje. Neboť nesměl postavit budovu na cizím pozemku, když si už byl jistý (že pozemek byl cizí). Ale může mu být povoleno, aby bez újmy pro vlastníka pozemku odstranil budovu, kterou postavil.“<sup>65</sup>*

Dále je tato problematika rozebírána v Dig. 6.1.38 Celsus 3 Dig. „In fundo alieno, quem imprudens emerat, aedificasti aut conseruisti, deinde evincitur: bonus iudex varie ex personis causisque constituet. finge et dominum eadem facturum fuisse: reddat impensam, ut fundum recipiat, usque eo dumtaxat, quo pretiosior factus est, et si plus pretio fundi accessit, solum quod impensum est. finge pauperem, qui, si reddere id cogatur, laribus sepulchris avitis carendum habeat: sufficit tibi permitti tollere ex his rebus quae possis, dum ita ne deterior sit fundus, quam si initio non foret aedificatum. constituimus vero, ut, si paratus est dominus tantum dare, quantum habiturus est possessor his rebus ablati, fiat ei potestas: neque malitiis indulgendum est, si tectorium puta, quod induxeris, picturasque corradere velis, nihil laturus nisi ut officias. finge eam personam esse domini, quae receptum fundum mox venditura sit: nisi reddit, quantum prima parte reddi oportere diximus, eo deducto tu condemnandus es.“<sup>66</sup> „*Na cizím pozemku, který jsi z neopatrnosti koupil a kde jsi stavěl nebo sil, a pak Ti byl pozemek odejmut. Dobrý soudce rozhodne odlišně od osob a důvodů. Pokud uzná, že pán domu by učinil totéž, jestliže chce pozemek dostat zpět, musí nahradit náklady, a to až do té výše, do které byl pozemek učiněn hodnotnějším (tj. až do výše ceny zhodnocení pozemku pozn. P.D.). Jestliže však náklady dosáhnou více než kolik je cena (zhodnocení) pozemku, pouze tolik, co bylo skutečně vynaloženo. Pokud je vlastník chudý a nemůže sehnat částku, kterou má zaplatit a má povinnost se starat o domácí bohy a hroby, tehdy postačuje povolit Tobě odnést z těch věcí, kolik můžeš, pokud se tím pozemek nestane horším, než byl do doby, než se na něm začalo stavět. My ale máme za to, že pokud je vlastník připraven dát držiteli v penězích tolik, kolik držitel hodlá získat odnesením těchto*

65 BLAHO, Petr. *Corpus iuris civilis, Digesta*. Bratislava: Euro kodex, 2008. 155 s.

66 <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest6.shtml> ze dne 20.2.2016

*věcí, má být vlastníkovu dána tato možnost. Žádná zlomyslnost však nemá být trpěna. Jako jestliže chceš omítku nebo malbu, kterou jsi nanesl oškrábáním, pouze zničit.*<sup>67</sup> V tomto případě je vykreslena situace, kdy osoba A koupí od osoby B pozemek, jež ale tato osoba nevlastní. Skutečným vlastníkem je osoba C, jež chce tento pozemek po osobě A vrátit. Osoba A však za dobu svého domnělého vlastnictví zde postavila stavbu. Dojde tedy k tomu, že soud pozemek skutečně vrátí skutečnému vlastníkovu, tedy osobě C, ten však musí uhradit náklady stavby, a to až do výše ceny zhodnocení pozemku. To znamená, že pokud by stavebníkovi náklady na stavbu byly například 40 a hodnota pozemku, by díky této stavbě stoupla ze sta na 120, tedy došlo by k případu, kdy jsou náklady stavby větší než zhodnocení pozemku, vlastník pozemku by musel stavebníkovi nahradit pouze 20 a to proto, že je zde stanoven strop tvořen zmíněnou výší ceny zhodnocení pozemku. Pokud však dojde k případu, kdy by stavebníkovi náklady na stavbu byly opět 40 a hodnota pozemku, by díky této stavbě stoupla ze sta na 170, musí vlastník pozemku nahradit stavebníkovi pouze jeho investovaných 40. „V případě chudého vlastníka nejde o ohled na sociální postavení, ale na to, že by nemohl plnit své náboženské povinnosti ke kolektivu (k rodině)- proto je v textu odkazováno na bohy a hroby- a je třeba zajistit, aby mu byl pozemek, co nejrychleji vydán. Proto v tomto případě uplatňuje Celsus *ius tollendi*.“<sup>68</sup>

*Ius tollendi* je tedy právo držitele - osoby A, odnést si ty věci, které mu vlastník z výše uvedených důvodů nemůže uhradit, avšak za podmínky, že se tím nezhorší hodnota pozemku a že tak držitel nejedná ze zlomyslnosti. Pokud však vlastník má dostatek peněz, aby uhradil to co si chce držitel odnést, bude dána přednost tomuto řešení.

Další dvě ustanovení z justiniánských institucí se tentokrát týkají rostlin. „*Jestliže Titius zasadil cizí rostlinu na svém pozemku, stane se jejím vlastníkem a naopak, jestliže Titius zasadil svou rostlinu na pozemku Maevia, stane se vlastnictvím Maevia, v obou případech však pouze tehdy, jestliže rostlina zakořenila. Pokud rostlina nezakořenila, zůstane ve vlastnictví toho, komu patří..... jestliže Titiova půda pokryje strom souseda tak silně, že zapustí na Titiově pozemku kořeny, stane se strom vlastnictvím Titia. Povaha věci totiž nedovoluje považovat strom za vlastnictví nikoho jiného než toho, do jehož*

67 DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu Římského práva soukromého*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. 64s.

68 Tamtéž

pozemku zakořenil. A proto bude strom zasazený poblíž hranice pozemku ve spoluvlastnictví tehdy, pokud jeho kořeny prorostou také na sousední pozemek."<sup>69</sup> Pokud tedy Titius zasadí cizí rostlinu na svém pozemku či zasadí svou rostlinu na Maeviově pozemku, nabývá originárně vlastnické právo k rostlině, ten, kdo je vlastníkem pozemku a to dle zásady *superficies solo cedit*. Tedy v prvním případě Titius a ve druhém Maevius. Avšak jak již uváděl Gaius, aby k tomuto došlo, je nutné aby rostlina na daném pozemku zakořenila, a tak se stala součástí pozemku. Kdyby nezakořenila, vlastnické právo by zůstalo u původního vlastníka rostliny. Důležité je, že po zakořenění, již nelze požadovat navrácení rostliny, jelikož jasně z textu vyplývá, že původní vlastník rostliny ztrácí trvale vlastnické právo k rostlině, jelikož nový vlastník nabývá vlastnické právo z originárního titulu, a tudíž i kdyby později došlo k jejímu oddělení od pozemku, původní vlastník k ní již ztracené vlastnické právo nenabývá a nemůže ho ani vindikovat. To samé pak analogicky platí i pro strom, jež zakořenil na pozemku někoho jiného. Pokud strom zakořenil na pozemcích více vlastníků, vzniká zde logicky spoluvlastnictví vlastníků pozemků k danému stromu. V následném ustanovení Justiniánských institucí je zakotveno analogické užití předchozího ustanovení, a to pro zaseté obilí, jež se objevilo již v Gaiových institucích. I tomu, kdo zasel obilí v dobré víře na cizím pozemku, je dána možnost bránit se proti žalobci námitkou zlého úmyslu.

K problematice stromu lze uvést i ustanovení z Dig. 6.1.5.3 Ulpianus 16 ad ed.: „De arbore, quae in alienum agrum translata coaluit et radices immisit, varus et nerva utilem in rem actionem dabant: nam si nondum coaluit, mea esse non desinet.“<sup>70</sup> „Co se týká stromu, který byl přenesen na jiný pozemek a s ním srostl a zapustil kořeny, v této záležitosti dávají Varus a Nerva actio in rem utile. Neboť kdyby strom nesrostl s pozemkem, nepřestal by být mým.“<sup>71</sup> V tomto případě se opět projevuje zásada *superficies solo cedit*. Tedy strom, jež srostl s pozemkem, je součástí tohoto pozemku. *Actio in rem utile* byla věcná žaloba, jež náležela bývalému vlastníkovi tohoto stromu a měla prokázat jeho vlastnické právo a v justiniánském právu sloužila i k uplatnění nároku na vydání věci. Jeho odpůrcem byl držitel stromu, tedy vlastník pozemku.

69 SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010. 103s.

70 <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest6.shtml> ze dne 21.2. 2016

71 DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu Římského práva soukromého*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. 58s.

Z této části je zřejmé, že tak jak byla vyvinuta a ukotvena zásada *superficies solo cedit* v institutu *accessio* neboli přírůstku v pramenech římského práva a v pojednání tehdejších významných římských právníků, tak byla převzata v tomto pojetí i současnými zákonodárci do současného moderního práva. Dle mého názoru, již tehdy tato zásada a celý institut *accessio*, dosáhl logicky správné a uspořádané úpravy, tedy že povrch ustupuje půdě, a tudíž ten, kdo vlastní pozemek, se stává vlastníkem všeho, co je na povrchu tohoto pozemku, neboť daný povrch je jeho součástí. Tato tehdejší úprava je velice významná díky stále živému užívání (a to především v italském občanském zákoníku). Konkrétně modernímu právu budou věnovány dvě další samostatné kapitoly.

### 4.3 Pojem *superficies* a aplikace zásady v něm

#### 4.3.1 Pojem *superficies*

Pojem *superficies* má dva možné významy. Za prvé ve smyslu povrchu, se jedná o vše, co je pevně spojeno s půdou, zejména rostliny a stavby, a toto všechno náleží vlastníkovu pozemku.<sup>72</sup> V druhém smyslu, a pro tuto část stěžejního významu, se jedná „o právo mít stavbu na cizím (městském) pozemku.“<sup>73</sup> Nejčastěji bývá dán do spojitosti s *emphyteusis*, kdy „*superficies* a *emphyteusis* byla věcná práva širokého obsahu, kdy postavení oprávněných se podobalo v mnohém postavení vlastníka.“<sup>74</sup>

„*Superficies*, zvaná též právem povrchu nebo stavby, byla dědičným, zcizitelným právem k úplatnému užívání budovy stojící na cizím pozemku.“<sup>75</sup> Byl to dlouhodobý nájem pozemku, spojený pro nájemce, který je tu označován *superficiář*, s oprávněním postavit na pozemku stavbu a s povinností platit pravidelný plat. *Superficiářovo* právo mělo povahu věcného práva k věci cizí a bylo výjimkou z jinak v římském právu obecně platící zásady, že povrch ustupuje půdě.<sup>76</sup> „*Superficiář* neboli stavebník sice nebyl interdiktivním držitelem, ale při užívání stavby ho chránil osobitní interdikt *de superficibus* dle vzoru držebního interdiktu *uti possidetis* anebo žaloba *in factum* podobná reivindikační žalobě

---

72 BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 262 s.

73 Tamtéž

74 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1. vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 200 s.

75 DAJCZAK, Wojciech; DOSTALÍK, Petr. *Právo římské, základy soukromého práva*. 1. vyd., Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. 237 s.

76 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1. vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 200 s.

vlastníka.<sup>77</sup> Postavení superficiářovo se podobalo postavení vlastníka. Jak vyplývá z výše uvedeného, těšil se podobné ochraně jako vlastník a dále mohl se stavbou (budovou) volně disponovat, mohl ji zbořit, zřizovat k ní věcná práva k věci cizí, mohl ji zastavit. Vlastník pozemku byl značně omezen. Měl právo jen na to, aby mu superficiář platil pravidelný plat, tzv. *solarium*. Právo stavby se zřizovalo smlouvou (nájemní nebo trhovou), ve které muselo být solarium přesně určeno.<sup>78</sup> Právo k povrchu (ke stavbě) bylo prétorské právo k věci cizí, a to proto, že dle zásady *superficies solo cedit*, byla stavba ve vlastnictví vlastníka půdy. Bylo to děditelné a zcizitelné právo užívat plně stavení, zbudovaného na cizí půdě. Vycházelo ze skutečnosti, že stavbu vlastnil někdo jiný než vlastník pozemku, na němž byla stavba postavena.<sup>79</sup>

Právo k povrchu zanikalo ze stejných důvodů jako další věcná práva, dále také splynutím (*confusio*) a vypršením doby, na kterou bylo zřízeno.<sup>80</sup> Věcná práva zanikala např. úplnou zkázou věci, která byla jejich předmětem, vyloučením věci ze soukromoprávního obchodu či upadnutím věci do moci nepřátel.<sup>81</sup>

#### 4.3.2 Vývoj institutu *superficies*

Z předešlé kapitoly lze vyvodit, že právě existence zásady *superficies solo cedit* byla jedním z důvodů úpravy práva stavby *superficies*.

Nejdříve se objevila nutnost institutu *superficies* u staveb na veřejném prostranství. Římští magistráti povolovali soukromníkům postavit si na prostranství či na ulici *tabernae* (obchody), s úmluvou, že pozemek zůstane veřejným ale stavebníkovi byla garantována disponibilita s obchodem, zahrnující moc zničit ho nebo převést ho na jiného.<sup>82</sup> Toto vychází z Dig. 18.1.32 Ulpianus 44 ad sab., kde je uvedeno: *Qui tabernas argentarias vel ceteras quae in solo publico sunt vendit, non solum, sed ius vendit, cum istae tabernae publicae sunt, quarum usus ad privatos pertinet.*<sup>83</sup> „Ulpianus- tam, kde někdo prodává obchody používané jako směnárnu nebo jiné, které byly postaveny na veřejném

77 REBRO, Karol; BLAHO, Peter. *Rímske právo*. 3.vyd., Bratislava: IURA EDITION, 2003. 296s.

78 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 200 s.

79 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 179 s.

80 Tamtéž

81 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 140s.

82 ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituzioni di diritto romano*. 8.vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946. 258 s.

83 <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest18.shtml> ze dne 22.2.2016

*prostranství, tak neprodává pozemek, ale pouze právo; proto to jsou veřejné obchody, i když jejich použití patří soukromníkovi.*“<sup>84</sup> Tedy historickým základem práva k povrchu (práva stavby, *superficies*) byla dlouhodobá dědičná smlouva nájemní (*locatio conductio*), uzavíraná zprvu mezi stavebníkem a státem či obcí, později i soukromým vlastníkem pozemku.<sup>85</sup>

Důvodem zavedení *superficies* byla podpora stavební činnosti (soukromé) na státních pozemcích. Z tohoto důvodu stát i obce umožňovaly stavby v podobě samotného věcného práva *superficies*.<sup>86</sup> Pronajímány byly za tímto účelem pozemky ve státním majetku (*loca publica*).<sup>87</sup> Podobné vztahy byly později (klasické době) uzavírány mezi soukromíky, zpravidla na základě dlouhodobých (99 let) nájemních smluv. Tomu odpovídalo i jejich původní posuzování, které v nich vidělo jen nájemní poměr.<sup>88</sup> Ze začátku byl stavebník jen obligačně oprávněný, (dům dle zásady *superficies solo cedit* se stal vlastnictvím majitele pozemku), tj. byl oprávněn jen vůči vlastníkovi pozemku, nikoli vůči třetím osobám. Proti zásahům třetích osob poskytoval prétor, *superficiári* stejnou ochranu jako vlastníkovi.<sup>89</sup> „Vývoj *superficies* byl dokončen až v justiniánském právu, když *superficiári* má stejná práva k domu na cizím pozemku, jako má *emphyteuta* ke všemu, co je na pozemku.“<sup>90</sup> Dle jistého názoru držení práva stavby nebylo v klasickém období známé, ale je uznáváno až právě v justiniánském období.<sup>91</sup>

Důležité je tedy zkoumat prameny právě justiniánské kodifikace a to z hlediska vzniku práva *superficies* a z hlediska ochrany *superficiáře*. Jaká tedy byla forma vzniku práva *superficies* mezi stranami? Mezi soukromými osobami, u povolení ke stavbě na cizím pozemku či u povolení k užívání stavby bez převodu vlastnictví k pozemku, nacházel uplatnění kontrakt. Povolení ke stavbě či užívání stavby nemohlo být koncipována jinak než *locatio- conductio* pozemku, eventuálně připojeno ke konečnému postoupení užívání stavby ve formě smlouvy trhové-

84 Překlad autora z: [http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D18\\_Scott.htm#I](http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D18_Scott.htm#I) ze dne 22.2.2016

85 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 178 s.

86 REBRO, Karol; BLAHO, Peter. *Římské právo*. 3.vyd., Bratislava: IURA EDITION,2003. 296s.

87 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 69 s.

88 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 201 s.

89 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 69 s.

90 Tamtéž

91 ALBERTARIO, Emilio. *Studi di diritto romano*. 2.vyd, Milano:Giuffrè editore, 1941, 27 s.

„koupě-prodeje“ (*emptio-vendito*): účinkem bylo omezit, jednoho vůči druhému, vlastníka pozemku a superficiáře, a s nimi i jejich dědice, ale bez možnosti rozšíření tohoto právního vztahu na, ze zvláštního titulu, právní nástupce.<sup>92</sup> Kontrakt *locatio- conductio* je konsensuální, dvoustranný, rovný kontrakt. Jeho předmětem je úplatné užívání věci, pracovní síly anebo provedení určitého díla.<sup>93</sup> Aby se vyhnulo důsledkům tohoto omezení, bylo třeba, aby se u převádění např. pozemku třetímu, vlastník pozemku zatížil povinností vyžadovat slib respektování užívání od superficiáře. Analogicky, pokud byl však superficiář tím, kdo převáděl na jiného superficiáře své užívání, musel on zajistit respektování tohoto převodu vlastníkem pozemku. Každá smlouva zavazovala, jak je přirozené, pouze smluvní strany, ale tito, pokud byly předvoláváni před soud, se museli vzdát žaloby, kterou kdysi měli proti třetímu.<sup>94</sup> Významná je tedy úprava ochrany superficiáře, jelikož právě z ní lze blíže vyčíst jeho právní postavení.

Superficiář disponoval jak possessorní ochranou ve formě interdiktů *de superficibus*, který byl založen na interdiktů *uti possidetis*, tak věcnou ochranou žalobou *in factum*, která mu byla přiznána případ od případu (D 43.18.1) a při nabytí budovy od nevládníka dokonce i žalobou publiciánskou (D 6.2.12.3). Úpravu věcné ochrany nalezneme tedy ve Dig. 43.18.1.1 Ulpianus 70 ad ed.: „Qui superficiem in alieno solo habet, civili actione subnixus est: nam si conduxit superficium, ex conducto, si emit, ex empto agere cum domino soli potest. enim si ipse eum prohibeat, quod interest agendo consequetur: sin autem ab alio prohibeatur, praestare ei actiones suas debet dominus et cedere. sed longe utile visum est, quia et incertum erat, an locati existeret, et quia melius est possidere potius quam in personam experiri, hoc interdictum proponere et quasi in rem actionem polliceri.“<sup>95</sup> Každý kdo má právo k užívání povrchu pozemků patřících do vlastnictví jiného je chráněn civilní žalobou. Pokud si ho pronajal, bude žalovat na základě nájemní smlouvy, pokud ho koupil, bude žalovat vlastníka pozemku na základě tohoto obchodu, a pokud tento se střetává s ním, může být žalován pro výši úroků žalobce. Jsou-li jeho práva rušena jiným, bude majitel povinen jej odškodnit, a přiřknout mu jeho právo jednat. Bylo však považováno za

92 ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituzioni di diritto romano*. 8.vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946. 259 s.

93 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 253 s.

94 ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituzioni di diritto romano*. 8.vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946. 259 s.

95 [http://droitomain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D43\\_Scott.htm#XVIII](http://droitomain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D43_Scott.htm#XVIII) ze dne 22.2.2016

*mnohem vhodnější použít tento interdikt a slíbit jakousi věcnou žalobu, protože nebylo jisté, zda žaloba v rámci nájemní smlouvy by mohla být podána, neboť je vždy lepší mít držbu, než podávat osobní žalobu.*<sup>96</sup> Lze tedy vyvodit posun v úpravě superficies a v úpravě práv superficiáře, kdy mu prétor uděluje k ochraně jeho práv interdikt ní ochranu proti každému třetímu. Velice zajímavou teorií o tom, že úprava superficies pochází až z justiniánské kodifikace, přináší ve své knize „Istituzioni di diritto romano“ V. A. Ruiz. Dle něj je výše probraná žaloba žalobou věcnou, konstruovanou dle modelu *rei vindicatio* a svědčící superficiáři proti *dominus soli* a proti jakémukoli třetímu. Dle něj tato úprava pochází až z justiniánské kodifikace: Je zde nevyhnutelné rozpoznání justiniánské interpolace: 1) protože potom, co bylo dáno schéma interdiktu (nejedná se o žalobu), nemohl prétor mluvit o „*alia actio*“, jež se objevuje v úvodu interdikt ní klauzule na počátku fragmentu<sup>97</sup> - pouze justiniánské právo koncipuje interdikty jako žaloby, 2) protože celá regulace institutu na základě žalob *conducti ed empti* je nekompatibilní s tehdejší existencí věcné žaloby, 3) protože v systému prétor ských ediktů je důsledně pozorovatelná separace mezi formulemi žalob na jedné straně a interdiktů na straně druhé: přesněji, žaloby *in rem*, od *hereditatis petitio* k *vindicatio ususfructus a servitutis*, jsou všechny seskupeny do principu *pars de iudiciis* (Digesta, titul V,3 až titul VIII,5), zatímco interdikty jsou v příloze. A tudíž absolutně překvapivý případ *actio in rem*, jež je přislíbena jen tak mimochodem v *pars de interdictis*. V klasickém období, tudíž proces transformace obligace, mající za předmět superficies, je teprve začátek s náročnými úpravami kontraktuálních žalob a s interdikt ními povoleními *de superficibus*; zasvěcením nového věcného práva je úprava justiniánská, ačkoli byla pravděpodobně předcházena pracemi postklasické jurisprudence, což je pro nás ale nezkontrolovatelné.<sup>98</sup>

Výše bylo uvedeno, že superficiář byl dále chráněn i publiciánskou žalobou a to v jednom konkrétním případě. Ten vyplývá z Dig. 6.2.12.3 Paulus 19 ad ed., kde je uvedeno: „Idem est et si superficiariam insulam a non domino bona

---

96 Překlad autora z: [http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D43\\_Scott.htm#XVIII](http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D43_Scott.htm#XVIII) ze dne 23.2.2016

97 *pr.Ait praetor: "Uti ex lege locationis sive conductionis superficie, qua de agitur, nec vi nec clam nec precario alter ab altero fruamini, quo minus fruamini, vim fieri veto. Si qua alia actio de superficie postulabitur, causa cognita dabo"*

98 ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituzioni di diritto romano*. 8.vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946. 260 s.

fide emero.<sup>99</sup> Tedy, kde je uvedeno, že publiciánská žaloba svědčí „pokud koupím v dobré víře na základě dědičného práva stavby postavený nájemní dům od nevlastníka.“<sup>100</sup>

Lze tedy shrnout, že superficiář měl relativně silné postavení, které lze vyvodit z právní ochrany, kterou disponoval a jež je rozebrána výše, ale ačkoli toto jeho právní postavení postupně sílilo, stále mu svědčilo pouze věcné právo k věci cizí.

To, co je ale pro tuto práci zásadní, je zjištění, že institut superficies je ve své podstatě opakem zásady *superficies solo cedit*. Neboť jak již bylo rozebráno v předešlých kapitolách, podstatou této zásady je zjednodušeně řečeno fakt, že povrch ustupuje půdě, neboli to co je na povrchu pozemku, je vlastnictvím vlastníka pozemku. Ale to však neznamená, že tato zásada nebyla pro institut superficies zásadní. Vždyť právě díky této zásadě se daný institut zrodil, neboť ho bylo třeba k tomu, aby obcházel aplikaci této zásady. A právě podstatou superficies je skutečnost, že právo ke stavbě na cizím pozemku má někdo odlišný od vlastníka tohoto pozemku. Tento institut se nám zachoval až do současnosti a jeho aplikace v moderním právu bude rozebrána v následujících samostatných kapitolách.

### 4.3.3 Emphyteusis

Pouze pro srovnání se superficies je zde věnována kapitola o emphyteusis. „Emphyteusis a superficies byly, v justiniánském právu, formy omezeného vlastnictví, s majetkovým obsahem a s právní ochranou připodobňující se spíše ochraně vlastnického práva než ochraně věcných práv k věci cizí.“<sup>101</sup>

„Emphyteusis byl dlouhodobý pacht polních pozemků, v němž mohl pachtýř svoje oprávnění, které mělo povahu věcného práva k věci cizí, převádět mezi živými i na případ smrti.“<sup>102</sup>

„Historicky se tento dědičný nájem v Říme vyvinul z užívání státních (veřejných) pozemků. Nejprve cenzoři odevzdávali části státních pozemků na určitý čas (5 let) za nájemné (*vectigal*), nebo do dědičného nájmu. Podobně postupovali i obce. Ve 3.stol. po Kr. Však císař zavedl pro svoje domény

99 <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest6.shtml> ze dne 23.2.2016

100 BLAHO, Petr. *Corpus iuris civilis, Digesta*. Bratislava: Euro kodex, 2008. 174 s.

101 ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituzioni di diritto romano*. 8.vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946. 253 s.

102 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 200 s.

dlouhodobý anebo časově neomezený dědičný nájem, nazývaný *emphyteusis*, který se rozšířil i na vztahy mezi soukromými osobami.<sup>103</sup>

Pachtýř neboli *emphyteuta* mohl pozemek, jenž byl předmětem jeho práva, užívat i požívat; plody nabýval podobně jako vlastník oddělením. Na rozdíl od poživatele mohl rovněž měnit hospodářské určení pozemku, aniž je ovšem směl zhoršit. Nesl také veškeré náklady na jeho udržování a obdělávání, stejně jako platil daně a veřejné dávky. Jeho oprávnění přecházelo na dědice a mohl je rovněž zcizit.<sup>104</sup>

Dědičný pachtýř *-emphyteutarius-* měl tedy povinnost: platit vlastníku pozemku úročný plat a vyrovnávat veřejné daně pozemkové, udržovat pozemek v dobrém stavu a oznámit vlastníku pozemku úmysl zcizit své právo a podmínky zcizení. Nesplnění těchto povinností mohlo být stíháno vyhoštěním dědičného pachtýře z dědičného pachtu.<sup>105</sup>

„Na ochranu práv dědičného nájemníka se uplatňovala držební ochrana interdiktmi, jako i všechny vlastnické žaloby jako *actiones utiles*. Z tohoto důvodu ve středověku glosátoři a komentátoři přiřkli *emphyteutovi* a i *superficiári* tzv. užitkové právo (*dominius utile*) proti tzv. přímému vlastnictví původního vlastníka.“<sup>106</sup>

Lze tedy shrnout, že jak *emphyteuse* tak *superficies* jsou věcná práva k věci cizí.

Svým vznikem jsou příbuzná služebnostem, ale během doby se tak přiblížila k vlastnictví, že vlastníka z výkonu jeho práv prakticky vyloučila. U *emphyteuse* měl vlastník pouze předkupní právo, u *superficies* neměl ani to. Tyto *iura in re aliena* připomínají svým obsahem, tedy rozsáhlým užíváním a požíváním cizí věci, osobní služebnosti. Mají však jisté odlišnosti. Nejvýznamnější odlišností je fakt, že *emphyteuse* a *superficies* jsou právy zcizitelnými a zděditelnými, což osobní služebnosti vzhledem ke své povaze, kdy jsou tato oprávnění vázána pouze k jisté osobě, nejsou.<sup>107</sup>

---

103 REBRO, Karol; BLAHO, Peter. *Rímske právo*. 3.vyd., Bratislava: IURA EDITION,2003. 295s.

104 KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 201 s.

105 BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 180 s.

106 REBRO, Karol; BLAHO, Peter. *Rímske právo*. 3.vyd., Bratislava: IURA EDITION,2003. 295s.

107 HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 68 s.

## 5. Italský občanský zákoník

V této práci bude nejdříve věnována pozornost, římské úpravě bližšímu zpracování problematiky, jež je tématem této práce, a to zpracování obsaženého v Italském občanském zákoníku. Až následně bude rozebrána úprava domácího českého občanského zákoníku, jež se od římského a tudíž i italského zpracování částečně, a to především terminologicky, liší.

### 5.1 Úprava *Accessio* v Italském občanském zákoníku

Italskou úpravu problematiky přírůstku nalezneme v Občanském zákoníku *Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262 (dále jen CC)* v části třetí o vlastnickém právu, hlavě III. nabytí vlastnického práva, dílu III. způsoby nabytí vlastnického práva, oddílu II. o akcesi, specifikaci a unifikaci a to v §934 a násl.

Přírůstek je, dle současného přístupu, způsob nabytí vlastnického práva z originárního titulu, a přesněji fenoménem, na jehož základě se vlastnictví jedné věci rozšíří na věc, s níž se spojí, a to proto že dochází k materiální inkorporaci nezávislé na věděni či vůli majitele.<sup>108</sup> Obecně se má za to, že základ tohoto institutu se nachází v expanzivní síle vlastnického práva, což znamená, že vše, co je chápáno jako „na povrchu“ se stane součástí vlastnictví vlastníka pozemku (*quod inaedificatur solo cedit*).<sup>109</sup>

Díl III. se otvírá §934 s názvem „stavby postavené na a pod pozemkem“, jež je kodifikací principu *Superficies solo cedit*: „jakýkoli *piantagione*<sup>110</sup>, *konstrukce*<sup>111</sup> či *stavba existující na či pod pozemkem, patří vlastníkovu tohoto pozemku*“.<sup>112</sup> Tedy, že vše co se spojí definitivně s pozemkem tak, že oddělení by způsobilo poškození stavby či povrchu, se stává součástí pozemku, ačkoli je to věc cizí, a to se týká jak spojení organického (v případě rostlinného povrchu), tak mechanického (v případě konstrukce). Důležitým momentem je zde „spojení“ (*incorporazione*), kdy se dvě věci unifikují materiálně tak, že věc, jež se spojila ztrácí svou fyzickou a právní autonomii natolik, že je nemožná separace.<sup>113</sup>

108 CERVELLI, Stefania. *I diritti reali*. 3.vyd., Milano: Giuffrè, 2014. 96 s.

109 BALLORIANI, Massimiliano. *Manuale breve diritto civile*. 9.vyd., Milano: Giuffrè, 2014. 206s.

110 Pozn. autora: Termín, jež zákonodárce používá jak pro jednotlivé rostliny, tak komplex rostlinných organizmů pěstovaných na pozemku.

111 Pozn. autora: Za konstrukci zákonodárce považuje jakékoli dílo či artefakt, jež dlouhodobě mění oblast kterou okupuje. Může se jednat o novou konstrukci nebo o již existující, která se mění. Může být stabilně fixovaná k pozemku či ke zdím jedné již existující.

112 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §934

113 RESCIGNO, Pietro. *Codice civile*. 9.vyd., Milano: Giuffrè, 2014. 1789 s.

Důležité je zmínit, že dle CC se jedná o automatické nabytí vlastnického práva, jelikož dispozice §934 ustanovuje, že vlastnictví konstrukce nabude automaticky (*automaticamente*) majitel pozemku. K tomuto nabytí není potřeba nějaké určité manifestace vůle. Pokud dojde k vynesení rozsudku soudcem bude mít pouze deklaratorní charakter.<sup>114</sup> Konečný charakter nabytí mimo jiné vychází také z tendence zákona o dosažení společenského zájmu, kdy nedochází k nabytí vlastnického práva ke konstrukci či *piantazione*, a to z důvodu, že byly postaveny na pozemku někoho jiného. Nabytí jako takové však v jistém smyslu konečné není, jelikož během doby trvání tohoto spojení, vlastník materiálů sice nemůže požadovat ani získat oddělení svých materiálů od pozemku, ale to jen do momentu zániku spojení, ke kterému může dojít jakýmkoli způsobem. Mluvíme zde o případě odvolatelného vlastnictví vlastníka pozemku a vlastnictví *quiscenteklidového* vlastníka materiálů.<sup>115</sup> §934 ve svém druhém odstavci vyjadřuje možnost změn svého ustanovení a to ustanoveními §935-938. Až na výjimku §938 CC, další, ve druhém odstavci §934 CC zmíněné paragrafy a to §935, 936 a §937 CC však k žádné změně §934 CC nevedou, ale omezují se pouze na úpravu vztahů mezi vlastníkem a stavitelem, jež se týkají především práv osobní povahy.

Další možnosti změn ustanovení §934 CC však nalezneme v opačných dispozicích zákona (které přiléhají k režimu podzemí a k vzdušnému prostoru a dále k způsobům nabytí vlastnického práva osobou odlišnou od vlastníka pozemku) či v opačných dispozicím titulů (hypotéza existence věcných práv nad povrchem či pod povrchem či právo stavby).<sup>116</sup>

Titul (mluvíme o věcných právech) musí vyplývat z písemného právního jednání, ale ne nutně z bilaterálního právního jednání, což vyplývá z §1350 odst.2 CC. „*Veřejným právním aktem či písemnou listinou musí být upraveny a to pod hrozbou neplatnosti smlouvy, které zakládají, modifikují či převádějí právo usufruktu k nemovitostem, právo superficies a právo poskytovatele a emfiteuta.*“<sup>117</sup>

O přírůstku v tomto smyslu hovoříme jako o přírůstku ve smyslu vertikálním, ke kterému zákon ustanovuje 4 hypotézy, z nichž tři jsou ve shodě s principem *Superficies solo cedit* (jak už jsem uvedla výše, jedná se o §935, 936 a §937 CC) avšak ve čtvrté hypotéze může dojít k ustoupení pozemku povrchu

---

114 RESCIGNO, Pietro. *Codice civile*. 9.vyd., Milano: Giuffrè, 2014. 1790 s.

115 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 1.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 133 s.

116 Tamtéž

117 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §1350/2

(výše zmíněný §938 CC).

První hypotézu tedy nalezneme v §935 CC: „*Dila vytvořená na pozemku s užitím cizích materiálů.*“ V tomto případě CC dal přednost společenským zájmům před zájmy individuálními. Je zde uvedeno, že „*vlastník pozemku, který postavil konstrukci, piantagione či stavbu s cizími materiály, musí zaplatit hodnotu materiálu, pokud oddělení těchto není požadováno jejich majitelem či k oddělení nelze dojít, jelikož hrozí nebezpečí poškození konstrukce či uhynutí piantagione. Avšak i v případě oddělení musí uhradit škodu, pokud se jedná o těžké provinění. Avšak požadovat materiály není možné po uplynutí 6 měsíců ode dne, kdy se majitel dozvěděl o spojení.*“<sup>118</sup> Z tohoto ustanovení vyplývá, že primárně dochází k náhradě hodnoty využitých cizích materiálů a až sekundárně pokud majitel pozemku nejednal v dobré víře a pokud se jedná o těžké provinění je nucen i k náhradě škod, za které je v tomto případě odpovědný. Aby nebyly cizí materiály ponechány svému nejistému osudu po dlouhou dobu, je zde ustanovena 6-ti měsíční lhůta, během níž může majitel materiálů požadovat výše uvedené náhrady. Počátek běhu této lhůty je stanoven ode dne, kdy se majitel dozvěděl o spojení.

Musíme však rozdělovat dva případy momentu nabytí vlastnického práva k materiálům. K determinaci momentu nabytí vlastnického práva se rozlišuje případ „nepožádání“ separace od nemožnosti separace.<sup>119</sup> Pokud se jedná o případ, kdy majitel materiálů nežádá o jejich navrácení, stává se majitel pozemku, majitelem materiálů v momentě uplynutí výše uvedené 6-ti měsíční lhůty. Avšak pokud se jedná o druhý případ tedy o nemožnost oddělení pozemku a povrchu z důvodu nebezpečí poškození stavby, konstrukce či *piantagione*, dochází k nabytí vlastnického práva majitelem pozemku ve stejné chvíli, kdy došlo k spojení povrchu a pozemku. Musíme si však uvědomit i možnost, že pokud je možné oddělení materiálů, tak samozřejmě dojde k navrácení těchto materiálů k jejich vlastníkovi nebo může dojít k navrácení stejného materiálu ve stejném množství, jako bylo použito při stavbě konstrukce, stavby či *piantagione*.

Druhá hypotéza je zakotvena v ustanovení §936 CC: „*Pokud je piantagione, konstrukce či stavba, postavena někým cizím, ale je při stavbě použito jeho materiálů, vlastník pozemku má právo ponechat si stavbu či nařídit*

---

118 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §935

119 RESCIGNO, Pietro. *Codice civile*. 9.vyd., Milano: Giuffrè, 2014. 1794 s.

tomuto odstranit ji. Pokud vlastník preferuje ponechání si stavby, musí zaplatit dle svého uvážení hodnotu materiálů a cenu za odvedenou práci nebo musí zaplatit zvýšení hodnoty pozemku. Pokud vlastník žádá její odstranění, dojde k její odstranění na náklady toho, kdo ji postavil. Tento může být i odsouzen k zaplacení náhrady škody. Vlastník nemůže nařídít tomuto, aby odstranil piantagione, konstrukci či stavbu, pokud ji postavil za jeho vědění a bez jeho výhrad nebo pokud je tento postavil v dobré víře. Odstranění nemůže být požadováno po uplynutí lhůty 6-ti měsíců ode dne, kdy se majitel dozvěděl o této inkorporaci.“<sup>120</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud dojde ke stavbě díla v dobré víře či za vědomosti majitele pozemku či bez jeho výhrad, dojde k přechodu práva na majitele pozemku, ale ten musí uhradit dle svého uvážení cenu materiálů a cenu za provedenou práci nebo hodnotu zvýšení hodnoty pozemku. Tam, kde byla stavba postavena ve zlé víře či bez vědomí či i proti výhradám majitele pozemku, má majitel pozemku na výběr zda si stavbu ponechá či ji nechá odstranit na náklady toho, kdo ji postavil s tím, že může k tomu požadovat náhradu škody, jež mu tímto byla způsobena. I zde nalezneme 6-ti měsíční lhůtu, jejíž běh je vázán na vědomost majitele pozemku o konstrukci této stavby.

Uvedeným pojmem „cizí“ je míněn kdokoli, kdo se nenachází s majitelem pozemku ve vztahu, jak věcném (usufruktus) či osobním (nájem), a to dle toho, zda je možné stanovit, zda ten je více či méně schopen stavět. A tak, tam kde vztah chybí, je cizím, nejen držitel, ale i pouhý detentor pozemku.<sup>121</sup>

Třetí hypotéza je zakotvena v §937 CC: „Pokud je piantagione, konstrukce či jiná stavba postavena cizím materiály třetího, tento může chtít jejich navrácení, a to na náklady cizího, pokud ovšem je toto oddělení možné bez vážných škod stavby a pozemku. Toto navrácení nelze připustit po uplynutí 6-ti měsíců ode dne, kdy se majitel materiálů dozvěděl o inkorporaci. Pokud není separace materiálů vyžadována nebo pokud není možná, ten kdo je použil a majitel pozemku, který byl ve zlé víře, musí solidárně uhradit škodu v hodnotě použitých materiálů. Majitel materiálů může také požadovat náhradu od majitele pozemku, a to i pokud byl v dobré víře, do výše ceny, kterou mu tento měl dát. Může také požadovat náhradu škody, jak od toho kdo použil jeho materiálů bez jeho souhlasu, tak od majitele pozemku, který ve zlé víře autorizoval jejich použití.“<sup>122</sup>

120 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §936

121 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 1.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 136 s.

122 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §937

Zvýše uvedeného vyplývá, že toto ustanovení reguluje právo třetího- majitele materiálů v konfrontaci se stavitelem stavby a majitelem pozemku. Úprava práva majitele pozemku ve vztahu s autorem inkorporace je stejná jako v §936. Důležité je, že majitel pozemku nemá právo vyžadovat oddělení, protože by mohl být poškozen majitel materiálů. Ustanovení přiznává majiteli materiálů právo vyžadovat navrácení materiálů, a to na náklady autora stavby.

Limit výkonu tohoto práva není nastaveno pouze v oddělení materiálů bez vážného poškození stavby, ale také v oddělení bez vážného poškození pozemku, jelikož v tomto případě úkon byl vykonán na cizím pozemku.<sup>123</sup>

Tam, kde jsou stavby postaveny materiály třetího na pozemku někoho jiného, majitel materiálů může buď požadovat jejich navrácení, pokud oddělení (samozřejmě na náklady stavitele) může být provedeno bez vážných škod jak stavby, tak pozemku, či může požadovat náhradu hodnoty materiálů, nebo jak v prvním tak druhém případě, k tomu ještě náhradu škody. Náhrada hodnoty materiálů i náhrada škody jsou vypláceny solidárně jak majitelem pozemku tak autorem stavby, jelikož tito byli ve zlé víře. I nadále máme 6-ti měsíční lhůtu, ode dne kdy se majitel materiálů dozvěděl o inkorporaci.

§938 zakotvuje čtvrtou hypotézu- obsazení pozemku v blízkosti. „*Pokud stavba zabírá v dobré víře i sousední pozemek a majitel okupovaného pozemku nemá výhrady ve lhůtě 3měsíců ode dne, kdy byla zahájena stavba, soudní moc, s přihlédnutím k okolnostem, může udělit vlastnictví jak stavby tak i okupovaného sousedního pozemku autorovi stavby. Stavitel musí zaplatit majiteli pozemku dvojnásobek hodnoty okupovaného pozemku a náhradu způsobené škody.*“<sup>124</sup>

Zákonodárce, vědom si toho, že hraniční čára mezi dvěma pozemky je často objektivně nejistá, bral v úvahu, že frekventovaně jeden z majitelů sousedních pozemků, jež je přesvědčen, že staví na hranicích pozemků, ve skutečnosti zasahuje do části přilehlého pozemku, a dále se chtěl vyhnout tomu, že díky nevědomému porušení cizího vlastnického práva je nevyhnutelně dosaženo částečné demolice stavby. A právě díky této perspektivě ustanovil §938 CC, jejíž cílem je jak garantování ukončení stavby, tak i ochranu dobré víry stavebníka proti eventuálnímu nečestnému chování vlastníka pozemku, který by mohl požadovat demolici stavby. Zákonodárce tak tedy ustanovil možnost zvrácení

---

123 CIAN, Giorgio. *Commentario breve al codice civile*, 11.vyd., Padova: CEDAM, 2014. 956 s.

124 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §938

směru, v němž byla obvykle stavba nabyta pro akcesi, právě tak, že přisoudil stavebníkovi vlastnické právo k cizímu pozemku, na němž stojí stavba.<sup>125</sup>

V §938 se tedy jedná o případ, kdy stavba není postavena v celém svém rozsahu na cizím pozemku, ale kdy pouze do cizího- sousedního pozemku zasahuje. Významná je zde lhůta, která je stanovena na 3 měsíce a to od momentu, kdy byla stavba zahájena.

Důležité je upozornit na dvě věci. První, že k nabytí vlastnického práva přírůstkem nedojde ani automaticky ani nezbytně, ale musí zde být rozhodnutí orgánu veřejné moci, a ten není povinen přidělit vlastnické právo, ale má tu možnost tak učinit s přihlédnutím k okolnostem případu. Za druhé si musíme uvědomit, že stavba musí být z většiny na pozemku a jen částečně zasahovat do sousedního pozemku.<sup>126</sup>

Předpoklady k nabytí vlastnického práva k pozemku tedy jsou:

- k okupaci dochází konstrukcí stavby a to nejen budovy určené k bydlení, ale jakákoli zděná stavba
- okupace je pouze částečná
- k okupaci musí dojít v dobré víře, což znamená z nevědomosti o poškození cizího práva invazí na jeho pozemek, a ne jen proto, že je zde konkludentní souhlas majitele pozemku
- majitel pozemku nemá výhrad
- orgán veřejné moci vydaným aktem aplikace práva přiznal staviteli vlastnictví stavby i okupovaného pozemku.<sup>127</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že došlo k jednoznačnému prolomení zásady *superficies solo cedit*, jelikož jak je uvedeno výše, vlastnictví ke stavbě a k pozemku může nabýt stavitel a ne vlastník pozemku, na němž je stavba postavena.

Závěrem lze shrnout, že italský občanský zákoník svým způsobem vychází z římského pojetí zásady *superficies solo cedit*, tedy že povrch ustupuje půdě, což dokazuje zejména §934 CC. Avšak nelze zapomínat, že v navazujících ustanoveních CC nacházíme úpravu, která zásadě *superficies solo cedit* připisuje charakter domněnky. Konkrétně se jedná o případy uvedené v §935 (díla

---

125 BORDOLLI, Giuseppe. *Accessione invertita e buona fede. Immobili&Proprietá*. 2006, 6(12), 369

126 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 1.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 137 s.

127 Tamtéž

vytvořená na pozemku s užitím cizích materiálů), §936 (díla postavena na cizím pozemku s užitím vlastních materiálů) a §937 (díla postavena na cizím pozemku s užitím materiálů třetího). V §938, najdeme dokonce úpravu, jež prolamuje tuto zásadu, jelikož stavitel se může stát vlastníkem pozemku, na němž stavěl. V podstatě však lze tuto kapitolu uzavřít s tím, že zásada *superficies solo cedit*, ač s různými výjimkami, je v italském právu stále aplikována a je v něm stále živou zásadou.

## 5.2 Úprava *Superficies* v Italském občanském zákoníku

Italskou úpravu problematiky práva stavby nalezneme v Občanském zákoníku *Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262 (dále jen CC)* v části třetí o vlastnickém právu, hlavě III. O právu stavby v §952-56 CC.

Mělo by být poznamenáno, že občanský zákoník upravuje právo stavby jako právo stavět a udržovat na a pod pozemkem stavbu ve prospěch třetího. Zákon, se tedy nesnaží konfigurovat toto konkrétní věcné právo jako právo stavět a udržovat stavbu na a pod cizím pozemkem, ale zjednodušeně se snaží upřesnit, že právo stavby je konfigurovatelné pouze, pokud jedné osobě bude uděleno právo postavit stavbu, a to z důvodu jejího udržování.<sup>128</sup>

V §952 CC je ustanoveno, že: „*majitel pozemku může založit právo postavit a udržovat na povrchu konstrukci ve prospěch dalšího, jež k ní získá vlastnictví. Zároveň může oddělit vlastnictví k již existující konstrukci od vlastnictví pozemku.*“<sup>129</sup> V první větě je upravena dobrovolná konstituce práva k pozemku a nabytí, z originárního titulu, práva stavby, jež je účinkem derogace principu akcese- zásady *superficies solo cedit*. Vyplývají tu tedy dvě práva koncesionáře- právo stavby v pravém smyslu (věcné právo k věci cizí) a právo k superficiálnímu vlastnictví, kterému první zakládá potřebný předpoklad. Druhá věta přináší odlišnou hypotézu- přiznává vlastníkovu již existující stavby právo převést vlastnictví ke stavbě odděleně od vlastnictví k pozemku. Ustanovení se zde spojuje s dispozičním právem k věci patřící vlastníkům na základě vlastnického práva dle §832 CC. Tedy zatímco superficiální vlastnictví se nabývá z originálního titulu a trvá po celou dobu trvání práva stavby, oddělené vlastnictví je pro svou povahu věcné, jelikož se nabývá z derivativního titulu.<sup>130</sup>

128 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 8.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 946 s.

129 *Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §952*

130 RICCIO, Angelo. *Il diritto di superficie, la proprietà superficiaria e la proprietà separata, Contratto e impresa*, 2 (12), 1998

Esenciální je označení vlastníka konstrukce- superficiář (*superficiario*)-jemuž je uděleno povolení ke stavbě, či kterému bylo vlastnictví k již existující stavbě převedeno, a to odděleně od vlastnictví k pozemku.<sup>131</sup> §952 tedy rozpoznává, vlastníkovi pozemku dvě práva: a) založit na svém pozemku právo stavby, s účinkem že nositel *ius aedificandi* (právo stavět) získá vlastnictví ke stavbě, b) převést vlastnictví k již existující stavbě, odděleně od vlastnictví k pozemku.<sup>132</sup> Vzniku superficiářského vlastnictví se dosáhne skrz založení práva stavby. Oddělené vlastnictví ke stavbě se namísto toho realizuje převodem části nemovitosti, nezávisle na vzniku a existenci práva stavby.<sup>133</sup> Doktrína, oddělující právo udržovat a právo realizovat konstrukci, zaznamenala rozdíl mezi instituty převedení odděleného vlastnictví a založením povolení ke stavbě s vyloučením přírůstku. V prvním případě, jednoduché právo udržovat konstrukci již existující, by vylučovalo možnost znovu založení tohoto práva v případě zničení konstrukce, s následným zánikem práva stavby. V druhém případě, právo postavit a udržovat vlastnické právo superficiáře na pozemku někoho jiného, poskytuje vlastníku konstrukce moc znovu ji postavit a udržovat až do skončení práva stavby. Proto se právo stavby charakterizuje jako právo dvojí tváře ve vztahu k různým typologiím vlastnického práva a to dle toho, zda se realizuje ke konstrukci již existující či ke konstrukci, jež se musí postavit.<sup>134</sup>

Právní věda se přiklonila tedy k doktríně, která posuzuje dvě odlišné možnosti- vlastnictví práva stavby a oddělené vlastnictví. Zatímco oddělené vlastnictví se realizuje převedením stavby nezávisle od založení práva stavby, vlastnictví práva stavby pramení z originárního titulu, na jehož základě konstruktor, jež má titul práva stavby, díky efektu překážky, kterou zakládá toto právo, provede akcesi. V případě zničení stavby, superficiář může stavbu znovu postavit, zatímco oddělené vlastnické právo zničením zaniká. Věcné právo prostoru pod a na pozemku, odděleném od vlastnictví nemovitosti nacházející se pod či na pozemku, není kvalifikovatelné jako vlastnictví jako takové ale jako právo stavby. Proto zde máme, jistou náhodu mezi obsahem práva superficiáře a právem vlastníka, který toto právo udělil. Rozšíření práva superficiáře se posuzuje

131 Pluris [online]. Italia: Wolter Kluwer Italia s.r.l., 2014. Dostupné na <http://pluris-cedam.utetgiuridica.it/cgi-bin/DocPrint>

132 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 8.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 946 s.

133 RICCIO, Angelo. Il diritto di superficie, la proprietà superficiaria e la proprietà separata, *Contratto e impresa*, 1998, 2 (12), 3s.

134 Pluris [online]. Italia: Wolter Kluwer Italia s.r.l., 2014. Dostupné na <http://pluris-cedam.utetgiuridica.it/cgi-bin/DocPrint>

dle vztahu zájmů schválených v konkrétním případě.<sup>135</sup> Lze tedy usoudit, že nejvíce příznivým důsledkem v této disciplíně, obsaženým v občanském zákoníku, je tedy posuzování autonomních právních stavby a odděleného vlastnictví, ve smyslu že, zatímco skrz založení práva stavby se dosáhne vytvoření superficiářského vlastnictví, oddělené vlastnictví ke stavbě může být založeno a existovat nezávisle na ustanovení a existenci práva stavby.<sup>136</sup>

Významná je otázka nabytí vlastnického práva ke stavbě. Právní věda ustanovila, že superficiářské vlastnictví vychází z originárního titulu stavebníka, a to proto, že ustanovení tohoto práva vychází z akcese.<sup>137</sup>

Mezi stranami práva stavby jsou samozřejmě jistá práva a povinnosti. Vlastník pozemku je nucen k negativnímu chování spočívající v nebránění a neztěžování výkonu práva superficiáře. Musí mu dovolit pokračovat a postupovat v stavění nebo, pokud se jedná o již existující stavby, tolerovat mu jeho udržování, vyhýbajíc se chování, které by jí mohlo ničit.<sup>138</sup> Dokud superficiář neprohlásí, že chce zahájit stavbu, vlastníku pozemku svědčí plné užívání vlastnického práva, a proto na jeho pozemku mohou zůstat stromy, rostliny či stavby. Plné užívání vlastnického práva vlastníka pozemku je limitováno pouze tehdy, jestliže aktivita, kterou hodlá vykonávat na pozemku, zatěžuje právo superficiáře tak, že mu znemožňuje realizaci stavby.<sup>139</sup> Superficiář bude muset snášet náklady na udržování stavby, také poškodit a odstranit to, co se nachází na pozemku, přisuzujíc vlastníku pozemku výnos.<sup>140</sup> Jelikož právo stavby není konstituováno z bezplatného titulu, má superficiář povinnost platit protiplnění placeném v periodických dávkách.<sup>141</sup>

Pro občanský zákoník je tato problematika odděleného vlastnictví a práva stavby, významná především, pokud mají tyto v předmětu podlaží, byty a další nemovitosti (př. obchůdky), jež existují ve stavbě. Pokud vlastník pozemku nesouhlasí se spoluvlastnictvím pozemku jednotlivých vlastníků podlaží nebo bytů, může dojít jak k hypotéze superficiářského oprávnění, tak k hypotéze vzniku

---

135 Pluris [online]. Italia: Wolter Kluwer Italia s.r.l., 2014. Dostupné na <http://pluris-cedam.utetgiuridica.it/cgi-bin/DocPrint>

136 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 8.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 947 s.

137 Pluris [online]. Italia: Wolter Kluwer Italia s.r.l., 2014. Dostupné na <http://pluris-cedam.utetgiuridica.it/cgi-bin/DocPrint>

138 PASSETTI, Giulio. *Superficie (diritto privato)*, Milano: 1990, 1476s.

139 ALBANO, R. *Delle superficie, in Comm.cod.civ, III*, 2.vyd., Torino:1968, 635 s.

140 GUARNERI, Attilio. *Superficie, in Digesto civ., XIX*, Torino: Giuffrè 1999, 215s.

141 Pluris [online]. Italia: Wolter Kluwer Italia s.r.l., 2014. Dostupné na <http://pluris-cedam.utetgiuridica.it/cgi-bin/DocPrint>

jednoduchých oddělených práv, předurčených k trvání po dobu smluvně ujednanou a ne znovuzaložitelných v případě zničení věci, jež tvoří jejich předmět.<sup>142</sup> Důležitým faktem pro tuto práci je ovšem to, že jediná hypotéza, kdy je užito úpravy týkající se povrchu, je ta, která je relativní k vytvoření spoluvlastnictví- když spoluvlastníci pozemku se mezi sebou shodnou, či třetí (exkluzivní majitel pozemku) se dohodne s ostatními na stavbě domu rozdělitelného na podlaží nebo byty v odděleném vlastnictví. Jisté úvahy mohou vznikat vzhledem k právu převýšení *sopraelevazione*. Se zvyšováním stavby se současně zvyšuje i úroveň akcese s důsledkem, že v momentě kdy je stavba dokončena, vlastník posledního patra bude ve stejné situaci ve, které se předtím nacházel vlastník ještě holého pozemku: má možnost rozšířit své vlastnické právo tak, že na „nový povrch“ (poslední patro) postaví další stavbu, která se stane jeho vlastnictvím ve smyslu zásady akcese. Vlastník posledního patra se však nemůže považovat za nositele práva stavby, ale reprezentuje pouze aspekt či důsledek stejného vlastnického práva, které má k poslednímu patru. Právo *sopraelevazione* může však zahrnovat povahu pravého práva stavby tehdy, když vlastník posledního patra či originární vlastník stavby, povolí třetímu nečlenu spoluvlastnictví pozemku, právo stavět nad poslední patro novou stavbu, jejíž vlastnictví, s výjimkou od zásady akcese, by patřilo stavebníkovi a nikoli vlastníkovi posledního patra. Esenciální je, že nelze mít právo stavby nad právem stavby.<sup>143</sup>

Další významnou problematikou je vztah akcese s právem stavby. Z předchozí kapitoly víme, že akcese je také částí úpravy italského občanského zákoníku. Pro tuto práci je esenciální tehdy, pokud se jedná o akcesi pozemku a stavby či *piantazione*, jež musí být vždy považovány za jednu věc. „Pro fenomén rozšíření vlastnického práva pozemku na věci, jež pozemek produkuje přirozeně nebo na ty které jsou k němu připojeny uměle, je důležité, že věc, jež je předmětem vlastnického práva zůstane věcí jedinou, ačkoli je tato věc (pozemek) rozšířena díky připojení *piantazione* či stavby.<sup>144</sup> Toto spojení mezi dvěma věcmi, stavbou a pozemkem, může být zničeno pouze dvěma způsoby: odděleným převodem již existující stavby nebo právě vytvořením práva stavby.

Z §952 CC dále vychází, že o superficiářském povolení se hovoří pouze

---

142 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 8.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 947 s.

143 Tamtéž 948 s.

144 SALIS, Lino. *La superficie*, Torino: UTET, 1958, 24s.

tehdy, pokud vlastník pozemku uznal superficiální moc stavět stavbu *erga omnes* a současně, omezil na pozemku své vlastnické právo (ve smyslu zřeknutí se vlastnictví akcesí ke stavbě nabyté přírůstkem, která tam bude postavena).

K existenci práva stavby není nutné, aby stavba byla dokončená ve všech svých částech- stačí dokončení částí, které se můžou považovat za esenciální pro jeho existenci. Takže např. budova se bude považovat za stavbu v momentě kdy jsou ukončeny základní zednické práce ačkoliv chybí příslušenství, vnitřní a vnější úprava.<sup>145</sup>

Následující §953 CC, jež by měl být vnímán ve spojitosti s první částí §952, stanoví: „*pokud bylo založeno právo na dobu určitou, po uplynutí lhůty zaniká právo stavby a majitel pozemku se stává majitelem konstrukce.*“<sup>146</sup> Po uplynutí lhůty tedy dochází k zániku práva stavby a k rozšíření vlastnického práva k pozemku i na stavbu. Po uplynutí lhůty tedy automaticky dochází k akcesi, jež byla předchozím ustanovením derogována, a to ve prospěch vlastníka pozemku. Jak bylo nastíněno výše, toto ustanovení se týká první části §952, tedy §953 nachází uplatnění v hypotéze, kde nabytí (z originárního titulu) vlastnictví k budově nachází příčinu v právu stavby předtím dosaženého stavebníkem. Skončení práva stavby tak navrácí v účinnost zásadu akcese a vlastník pozemku získá z originárního titulu vlastnické právo ke stavbě. Naopak v hypotéze druhé části §952 není přítomný stavebník, který díky právu stavby staví na cizím pozemku, avšak je zde subjekt, jež nabývá z derivativního titulu již postavenou stavbu a to odděleně od pozemku, kde stavba stojí. Jeho nabytí nachází příčinu ve smlouvě převádějící vlastnictví, a v §953 se nepojednává vůbec o hypotéze převodu vlastnického práva na dobu určitou.<sup>147</sup>

Úpravu zániku práva stavby nalezneme v §954. „*Zánik práva stavby z důvodu uplynutí lhůty přináší zánik věcných práv založených stavebníkem. Práva, jež zatežují pozemek zanikají, což se týká i nemovitých zástav. Nájemní smlouvy, které mají jako předmět konstrukci, netrývají déle než rok od zániku práva stavby. Porušení stavby nepřináší zánik práva stavby. Právo stavby zaniká také z důvodu neužívání tohoto práva po nepřerušenu dobu 20 let.*“<sup>148</sup> Z tohoto ustanovení vyplývá, že právo stavby zaniká dvěma možnými způsoby, a to uplynutím lhůty,

145 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 8.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 953 s.

146 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §953

147 RICCIO, Angelo. Il diritto di superficie, la proprietà superficiaria e la proprietà separata, *Contratto e impresa*, 2 (12), 1998,

148 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §954

kteřá byla pro právo stavby stanovena či neužíváním tohoto práva po dobu 20 let, a to bez přerušení.

V případě povolení *ad edificandum* právo rekonstrukce je zákonem považováno za přirozené právo superficiáře jež vyplývá z práva k povrchu-  
superficiář může znovu postavit zničenou stavbu, avšak zvláštní úmluvou to mohlo být vyloučeno.<sup>149</sup>

Z §954 dále vyplývá, že zánik práva stavby po uplynutí lhůty sebou přináší i zánik věcných práv, které zde založil superficiář. Jediným věcným právem, kterým je možné zatížit právo stavby je hypotéka. Zatímco stavba, jež je dílem superficiáře, může být předmětem i užívacích věcných práv. Ne však všechny užívací věcná práva založená superficiářem skončí po uplynutí lhůty. Zůstávají (spolu se stálými právy ve prospěch stavby) ty, která zatímco ji zatěžují, jsou nicméně v vzájemném vztahu s dalšími věcnými právy, které jsou zde ve prospěch stavby.<sup>150</sup>

O konstrukcích pod pozemkem pojednává §955, kde je stanovena stejná aplikace jako u konstrukcí nad pozemkem.

Poslední §956 uvádí, že „nemůže být založeno či převedeno vlastnické právo k povrchu odděleně od vlastnického práva k pozemku.“<sup>151</sup> Je zde tedy stanovena nedělitelnost vlastnického práva k povrchu daného pozemku a tohoto pozemku, jinými slovy nelze založit ani převádět vlastnictví k povrchu odděleně od vlastnictví k pozemku. Vyplývá z již několikrát zmíněné zásady *superficies solo cedit*, kdy povrch ustupuje půdě a tudíž se povrch stává součástí pozemku a tak s ním tvoří z právního hlediska jednu věc.

### **5.3 Italská judikatura a aplikace zásady *superficies solo cedit* v ní**

Jelikož je tato část o italském občanském zákoníku náročná, je dle mého názoru na místě, zařadit do této části i kapitolu s judikaturou italského kasačního soudu, a to konkrétně s judikaturou, která doplňuje již výše upravenou materii *accessio* a *superficies*, a slouží, co se týče především judikátu věnovaného problematice práva stavby v italském občanském zákoníku, k jejímu lepšímu pochopení.

---

149 AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 8.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. 953 s

150 Tamtéž 954 s

151 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §956

### 5.3.1 Judikatura týkající se akcese

#### Rozhodnutí kasačního soudu (civilní sekce) č.3853 ze dne 30.03.1993

Stranami sporu byli vlastník pozemku F.M jako žalobce a stavebníci budovy bratři D.O. jako žalovaní. Předmětem sporu bylo porušení §934 CC, jež se týká akcese a jenž je kodifikací zásady *superficies solo cedit*. F.M je jediným vlastníkem pozemku X, bratři D.O. jsou vlastníci sousedícího pozemku Y. Žalobce proti nim podal žalobu, a to z důvodu, že staví budovu na hranicích těchto pozemků. Bratři tvrdili, že se v roce 1967 se žalobcem smluvně dohodli, že každý z nich může stavět ve vzdálenosti 3m od hranice pozemku. Žalobce však navrhoval svržení budovy postavené na pozemku žalovaných v dané blízkosti jeho pozemku, kde dle něj dochází ke spoluvlastnictví tohoto úseku pozemku. Dále tvrdil, že se stal spoluvlastníkem této budovy, díky principu akcese. Soud prvního stupně, potvrdil žalovaným právo stavět a odsoudil žalobce k náhradě škody způsobené odložením stavebních prací. Odvolací soud však zrušil předchozí rozsudek a odsoudil žalované k demolici té části stavby, jež zasahuje do žalované části. Žalovaní se dovolali ke kasačnímu soudu pro porušení §934 CC. Avšak kasační soud jejich dovolání zamítl.

Dle žalovaných, odvolací soud nesprávně rozhodl o demolici stavby, neboť mělo dojít k aplikaci principu *superficies solo cedit* zakotveného v §934 CC- *jakýkoli povrch, konstrukce či stavba existující na či pod pozemkem, patří vlastníkovi tohoto pozemku*- a to od chvíle, kdy byla stavba realizovaná z části na společné části pozemku se souhlasem žalobce vyjádřené v dohodě z r.1967- a tento princip dle nich nachází užití i ohledně spoluvlastnictví pozemku, jež měl rozdělit budovu mezi všechny vlastníky dle proporcionálních podílů k podílům k pozemku. Kasační soud však toto neuznal.

Podle kasačního soudu, když je stavba stavěna zcela či z části na společném pozemku stavebníka a dalších, měla by být aplikována úprava o spoluvlastnictví, s tím důsledkem, že spoluvlastnictví nové stavby vyplývá ku prospěchu spoluvlastníků a ne stavebníků pouze tehdy, pokud byla realizována v souladu s touto disciplínou, tedy s respektováním norem o právu užívání společné věci, o obnovení, atd. Tedy odvolací soud rozhodl správně, neboť vycházel z toho, že nová stavba byla postavena stavebníky (žalovaní) na pozemku, na kterém byl i spoluvlastník (žalobce). Musí zde být použita správná úprava, a to právě úprava o spoluvlastnictví, speciálně v ustanoveních o limitech užívacího práva k společné

věci. Těmto úvahám proto ustupuje předpokládané použití akcese.<sup>152</sup>

### **Rozhodnutí kasačního soudu (civilní sekce) č.11120 ze dne 11.11.1997**

Žalobci s žalovaným získali do společného vlastnictví pozemek, na kterém žalobce na své náklady postavil základy, přízemí, se zakrytím stavby a terasou. Načež žalovaný rozmontoval zakrytí stavby a postavil první patro. Poté chtěli žalobci rozdělit nemovitost, a to tak, že chtěli nabýt přízemí, zbylý pozemek a polovinu podkroví a dále požadovali vyplacení poloviny nákladů vynaložených na společné prostory. Soud toto potvrdil. Žalovaný se dovolal ke kasačnímu soudu z důvodu porušení §934 CC, avšak soud jeho dovolání zamítl.

Žalovaný namítal, že stavba, kterou staví vlastníci stejného pozemku v různých časech se souhlasem všech a přesněji se souhlasem, jež by rozdílné strany poskytly jednotlivě jednotlivým stavebníkům, jež odložili náklady a které vykonávali oddělenou držbu, nemůže být zahrnuta do ustanovení §934. Kasační soud však tento důvod neuznal.

Dle něho je stanoveno, že vše co se spojí s pozemkem stane se nedílnou součástí tohoto pozemku a to okamžikem spojení (zásada *superficies solo cedit*). Vlastnictví se tedy nabývá *ipso iure* vlastníkem pozemku. Díky účinku této zásady, vlastník pozemku nabývá okamžitě vlastnictví ke stavbě postavené na jeho pozemku, již od jejího počátku, ruku v ruce jak se v ní pokračuje. Se stavěním se tedy plán vlastnictví, vzhledem k fungování akcese, přesouvá do výšky. Stavba provedena spoluvlastníky na společném pozemku, se stane díky akcesi, ve smyslu §934 CC, společným vlastnictvím spoluvlastníků pozemku. Aplikace principu akcese není vyloučena ze souhlasu uděleného mezi vlastníky přilehlých prostor pro realizaci jedné stavby, spočívající na těchto prostorách. Pokud ano, tak je o tomto třeba sepsat mezi nimi písemnou smlouvu.<sup>153</sup>

Ve světle těchto důvodů nemá žádnou váhu souhlas, jež nebyl dán ve vyžadované formě, jako nemají žádnou váhu pro účely vyjmutí z nabytí spoluvlastnictví dle spoluvlastnictví k pozemku v různých časech stavby, rozdílné odložení nákladů, rozdělení stavby a rozdělení držby.<sup>154</sup>

K této materii se váže i další judikát **kasačního soudu č.7523 ze dne 27.03.2007**, kde bylo také stanoveno, že úprava akcese obsažena v §934 CC se

---

152 Rozhodnutí kasačního soudu (civilní sekce) č.3853 ze dne 30/03/1993

153 Rozhodnutí kasačního soudu (civilní sekce) č.11120 ze dne 11/11/1997

154 Tamtéž

týká pouze staveb postavených na cizím pozemku, tedy není aplikována na konstrukce stavěné jedním ze spoluvlastníků na společném pozemku.

Zde by se užíla právní úprava spoluvlastnictví, a to s tím důsledkem, že spoluvlastnictví k nové stavbě se vztahuje na spoluvlastníky a ne stavebníky pouze tehdy, pokud byla realizována v souladu s touto úpravou. Proto stavby nezákonně postavené se nemohou považovat za spoluvlastnická nemovitost, vzniklou díky akcesi, ale považující se za patřící spoluvlastnickému stavebníkovi a spadající tudíž do jeho právní sféry.<sup>155</sup>

Z výše uvedených a probraných judikátů vyplynulo další, pro tuto práci zásadní, zjištění, a to že funkčnosti zásady *superficies solo cedit* v ustanovení o akcesi je bráněno nejen ustanoveními §935-38 CC ale i úplně odlišnou právní disciplínou, jež se týká spoluvlastnictví. Právě spoluvlastnictví, úprava akcese v daných případech ustupuje. Konkrétně se jedná o případy, kdy je stavba stavěna zcela či z části na společném pozemku stavebníka a dalších spoluvlastníků, a tudíž kdy by měla být aplikována úprava o spoluvlastnictví. V těchto případech tedy dochází k respektování norem o právu užívání společné věci, ustanovení o limitech užívacího práva k společné věci, atd.

### **5.3.2 Judikatura týkající se práva stavby**

Do této části byl vybrán judikát, jenž by mohl napomoci k pochopení italské terminologie a institutů jako je dělené vlastnictví, superficiářské vlastnictví a právo stavby, jenž je zakotveno v §952 CC.

#### **Rozhodnutí kasačního soudu č.1844 ze dne 13.02.1993**

Toto rozhodnutí se zabývá především §952 a vznikem práva stavby a odděleného vlastnictví. Dle tohoto rozhodnutí, §952 CC rozebírá založení práva stavby a převod vlastnictví k existující stavbě. Rozlišuje tedy, mezi právem stavby a odděleným vlastnictví ke stavbě. Superficiářské vlastnictví označuje jako formu vlastnictví, jež vyplývá ke stavbám nacházejících se na pozemku, následující povolení práva *sopraelevazione*, zatímco oddělené vlastnictví označuje jako jinou formu vlastnictví, jež má původ v odděleném převodu stavby již existující od vlastnictví k pozemku. S povolením k právu stavby, vlastník pozemku radikálně omezuje užívací právo na pozemku, natolik jak dovoluje ostatním vykonávat to, co je jedním z nejdůležitějších práv, právo stavět. Ten, jemuž je právo stavby

155 Rozhodnutí kasačního soudu (civilní sekce) č.7523 ze dne 27/03/2007

udělováno může čerpat z pozemku vše užitečné, jež může být považováno za užitečné stavebnímu pozemku. Tam kde je povolení dáno bez omezení, právo vlastníka je bez žádného praktického obsahu (kromě případu zničení stavby a její ztráty pro nepoužívání, právo superficiáře znovu ji postavit). Zřízení neomezeného práva stavby je vyrovnáno převodu vlastnictví k pozemku.<sup>156</sup>

Dle tohoto judikátu formování superficiářského vlastnictví probíhá skrz ustanovení práva stavby. Oddělené vlastnictví ke stavbě se namísto toho realizuje převodem části nemovitosti, a to nezávisle na zřízení nebo existenci práva stavby. Tedy superficiářské vlastnictví je součástí práva stavby a oddělené vlastnictví je na druhé straně součástí převodu vlastnického práva. Takto použitou terminologii nenalezneme ani v římské a ani v české právní úpravě, a cílem použití tohoto judikátu tedy bylo mírně poodhalit pravý význam těchto institutů.

---

156 Rozhodnutí kasačního soudu (civilní sekce) č.1844 ze dne 13/02/1993

## 6. Český občanský zákoník

Jak již bylo nastíněno v úvodu, zásada *superficies solo cedit* byla dříve aplikována i na našem území, avšak pouze do roku 1951, kdy došlo k nabytí účinnosti zákona č.141/1950 Sb. občanský zákoník, který aplikaci dané zásady pozastavil. Její znovuzavedení proběhlo účinností zákona č.89/2012 Sb. občanský zákoník.

„Superficiální zásada, která je jednou z nejpřirozenějších, opustila brány československého práva v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva v padesátých letech minulého století. Důvody, které k tomu vedly, souvisely především s kolektivizací zemědělství. Přesněji lze důvody spatřovat ve čtyřech okruzích. Za prvé pozemková reforma, zapříčinila, že střední kodex (občanský zákoník z roku 1951) již neprováděl zásadní změny z hlediska vlastnických poměrů k půdě. Navíc v §110 explicitně zakotvil zásadu, že *půda patří těm, kdo na ní pracují*. Za druhé, za této uvedené situace a při další platnosti superficiální zásady by na kolektivizovaném venkově docházelo k paradoxním situacím. Pokud by družstvo postavilo na pozemku některého družstevníka trvalou stavbu, stala by se jeho vlastnictvím. Tento závěr by byl nepřijatelný. Možnost děleného vlastnictví pozemků a staveb byla instituce zcela klíčová pro budování zemědělských družstev. Půda družstevníků byla ve družstvech IV. typu v soukromém vlastnictví členů družstev. Budovy, ale i úroda na pozemcích vzešlá, by patřila vlastníkům, tj. družstevníkům, nikoli družstvům. V situaci, kdy všechno bylo všech, se jako legitimní řešení jevílo opustit superficiální zásadu. Za třetí, vedle nastíněných důvodů s sebou oddělení stavby a pozemku přineslo i vedlejší efekt spočívající v očekávaném nárůstu počtů rodinných domů v osobním vlastnictví, ke kterému ovšem nedošlo. Konečně za čtvrté šlo o chtěné nabourání vlastnických a jiných vztahů k nemovitostem. Navíc spolu s opuštěním intabulačního principu došlo i k posílení role státu, resp. jeho správních orgánů. Současný zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník přinesl návrat tohoto tradičního principu. Jeho znovu přijetí je doprovázeno nezbytností v podobě práva stavby, které tvoří jeho derivát.“<sup>157</sup>

Tak jak bylo možno lehce a přesně vyhledat probíranou problematiku v italském občanském zákoníku, o tolik těžší bylo zkoumat toto téma v naší domácí

---

157 PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10. 370- 371

úpravě. Na rozdíl od soustavného občanského zákoníku Italské republiky, jež obsahuje logické uspořádání, úpravu a terminologii, pro tuto práci esenciálních institutů *accessio*, *superficies* a dalších významných pojmů, jež byly do tohoto zákoníku převzaty téměř beze změny z úpravy římského práva, náš zákon č.89/2012 Sb. občanský zákoník<sup>158</sup> takové přednosti nemá. Naopak práva neznalý člověk by se snadno ztratil ve významech určitých pojmů, které tak jednoznačně vysvětlili římsští právníci, od nichž to převzali italští právotvůrci, a které tak krásně pomotali naši čeští zákonodárci. V této kapitole tedy nepůjde jen o aplikaci zásady *superficies solo cedit* v českém občanském zákoníku, ale půjde také o pokus vysvětlit některou terminologii, v níž by se dalo během hledání zmíněné zásady v případě našeho nového občanského zákoníku ztratit.

### 6.1 Úprava akcese v českém občanském zákoníku

Původně byla zamýšlena analogická systematika kapitol týkající se italské a české úpravy institutu *accessio*, avšak u české úpravy akcese lehce narazíme. Lze si povšimnou logické systematiky upravené italskými zákonodárci, jež italskou úpravu problematiky přírůstku zařadili do Občanském zákoníku do části třetí, jež nese pojmenování O vlastnickém právu, do hlavy III. s názvem Nabytí vlastnického práva, dílu III. způsoby nabytí vlastnického práva, oddílu II. o akcesi, specifikaci a unificaci. Něco podobného však v domácím zákoníku nenalezneme.

Než se však lze posunout konkrétně k úpravě akcese a k aplikaci zásady *superficies solo cedit* v ní, je nejdříve nutné vyřešit otázku, jaký je rozdíl mezi přírůstkem, plodem a užítkem, neboť při přípravě na vypracování této kapitoly o českém občanském zákoníku vyšla najevo důležitost tohoto problému.

Pro připomenutí, v římských pramenech je plod označován jako *res* (věc) a je považován za samostatnou věc v právním smyslu, kdežto přírůstek je označován jako *pars rei* a je považován za součást věci. Problematika plodu je považována za vlastnost věci, jež je v právu důležitá, zatímco přírůstek je v římském právu považován za způsob nabytí vlastnického práva zvýšením hodnoty věci hlavní.<sup>159</sup>

---

158 Dále jen „občanský zákoník“

159 DOSTALÍK, Petr. Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu Digest císaře Justiniana na příkladu přírůstku, užítku a plodu, in Hulmák, M., Bezouška, P., *Stará judikatura ve světle nových zákonů*, Olomouc 2012, str. 89 – 102.

Posledním pojmem- „užitkem, bylo v římském právu označení pro kategorii výnosu věci, která není plodem, a která náleží vlastníku věci vždy, i když je užívání věci přenecháno jinému.“<sup>160</sup>

Italští zákonodárci chápou, jak již vyplynulo z předešlé kapitoly, přírůstek obdobně jako římscí právníci, tedy jako způsob nabytí vlastnického práva z originárního titulu, a na jehož základě se vlastnictví jedné věci rozšíří na věc, s níž se tato věc spojí, a to proto že dochází k materiální inkorporaci, jež je nezávislá na vědění či vůli majitele. A tak jak odlišovali římscí právníci přírůstek a plod, tak i italští zákonodárci, tyto dva pojmy odlišují. Od přírůstku tedy odlišují plod *frutto*, který je upraven v občanském zákoníku také ve třetí hlavě O vlastnickém právu, ale v dílu prvním s názvem Věci (§810-§831), oddíl první Věci obecně, pododdíl třetí O plodech. §830 definuje plod nebo přesněji rozděluje plod na dva druhy. Jedná se o rozdělení na *frutti naturali*- přirozené plody a *frutti civili*, jež se do češtiny dle slovníku překládají jako výtěžky z věcí.

*Frutti naturali* jsou ty, které pocházejí přímo z věci, spolupůsobí s ní, či to, co není dílem člověka jako zemědělské produkty, dřevo, části zvířat, suroviny dolů, lomů a rašelinišť. Dokud nedojde k oddělení (tedy k tomu, že je plod oddělen od věci, z nichž pochází), plody jsou součástí věci. Lze je považovat za movitou věc budoucí. Za *frutti civili* je považováno to, co je získáno z věci jako protiplnění z užívání, jež mají jiní. Jsou to úroky kapitálů, emfiteutické poplatky, doživotní renta a každá další renta, protiplnění z nájmu.<sup>161</sup> Důležité je poznamenat, že zákon oba dva pojmy neindividualizuje taxativně. V následujícím ustanovení je poté upraveno nabytí vlastnického práva k plodu, kde vlastnictví k *frutto naturale* nabývá vlastník té věci, která plody produkuje, a dále mohou vlastnictví nabýt i další a to v případě nabytí vlastnického práva oddělením. *Frutti civili* se nabývají den po dni dle délky daného práva.<sup>162</sup>

Otázkou však zůstává, jak na tuto problematiku nahlíží české právo. Čeští zákonodárci toto téma vidí trochu jinak a přišli s pojmovým triem složeným z přírůstku, užitku a plodu.

Co tedy občanský zákoník vnímá jako plod, užitek a přírůstek? Plod i užitek je upraven v §491, kde je stanoveno: „Plod, je to, co věc pravidelně

---

160 DOSTALÍK, Petr. *Originární nabytí vlastnického práva a problematika bezdůvodného obohacení v rámci rekodifikace soukromého práva*

161 Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262, §830

162 Tamtéž §831

poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho. Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.<sup>163</sup> Dle komentáře k občanského zákoníku se v tomto ustanovení jedná o terminologické odlišení toho, co věc poskytuje. Za plody jsou označovány organické a neorganické výtěžky věci, zatímco věci, jež tento charakter nemají jsou nazývány užitky. Dle komentáře lze shrnout, že plodem je vždy věc hmotná (př. plodem pozemku jsou jablka, která jsou na stromě, jež je součástí pozemku) a užitkem věc nehmotná (př. Nájemné).<sup>164</sup> Zákonodárce, jak vyplývá z tohoto ustanovení, se snažil o zachování klasického rozdělení, jež obsahuje i italský občanský zákoník, na přirozené a civilní plody, avšak tuto svou snahu nedotáhl dokonce, když z mého hlediska nesprávně změnil terminologii z civilních plodů na užitek. Užitek však, (nejen) z pohledu římského práva, není to samé jako plod a tudíž je nesprávné, že došlo k této terminologické záměně.

Třetí termín „přírůstek“ nalezneme v další části občanského zákoníku, kde dochází i k aplikaci zásady *superficies solo cedit*. Jedná se o část občanského zákoníku týkajícího se nabývání vlastnického práva a to konkrétně nabývání vlastnického práva akcesí. Důležité je poznamenat, že český občanský zákoník neobsahuje klasické systematické rozdělení ustanovení o nabývání vlastnického práva na originární a derivativní, ale tuto otázku nabývání vlastnického práva má rozdělenou do pododdílů a to do pododdílu o nabytí vlastnického práva přivlastněním a nálezem, dále následuje pododdíl o přirozeném přírůstku, umělém přírůstku a smíšeném přírůstku, a dále pododdíl vydržení, převod vlastnického práva, nabytí vlastnického práva od neoprávněného a nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci. Ačkoli se nejedná o systematické rozdělení, prakticky se však občanský zákoník drží u jednotlivých institutů tradičního pojetí originárního a derivativního nabytí vlastnického práva.

U přírůstku zákonodárci přišli s další terminologickou triádou a to triádou složenou z přirozeného, umělého a smíšeného přírůstku.

Osnova k občanskému zákoníku uvádí, že toto pojetí vychází z tradičního pojetí.<sup>165</sup> První je upraven v pododdílu druhém a spadají sem ustanovení o

163 Zákon č.89/2012 Sb. Občanský zákoník, §491

164 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1162s.

165 ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha: Sagit, 2012, 463 s.

přírůstku nemovité věci, naplavenina a strž, a přírůstek movité věci. Dalším je pododdíl o umělém přírůstku, kam zákonodárci zařadili zpracování, smísení, ustanovení o stavbě a přestavku. Posledním pododdílem je smíšený přírůstek, jež se týká nabytí vlastnického práva osetím.

Dle komentáře k občanskému zákoníku, z této systematiky vyplývá, že přírůstky (*accessio*) jsou zřejmě nadřazeným termínem k plodům a užitkům. Přirozené přírůstky nemovité věci zvětšují majetkovou podstatu vlastníka bez jeho zásahu a následují to, co příroda stanovila, zatímco ačkoli i umělé přírůstky zvětšují majetkovou podstatu vlastníka tím, že k jeho věci přirůstají, ale tentokrát s jeho zásahem a přispěním. Smíšený přírůstek je komentářem považován za přechodnou či průnikovou kategorii.<sup>166</sup>

Myslím si, že tato konstrukce přírůstku je nesprávná. Přírůstek by měl být dle mého názoru i u nás chápán pouze jako originární nabytí vlastnického práva a to stejně jako italské *accessione*. A tudíž by nemělo být nadřazeno dalším způsobům originárního nabývání vlastnického práva smísením a zpracováním. Dále mám za to, že by bylo zcela na místě zakotvit zvlášť úpravu týkající se nabytí vlastnického práva k plodům.

Nabytí vlastnického práva přírůstkem (akcesí) v rámci občanského zákoníku je tedy upraveno zvlášť pro spojení stavby s cizím pozemkem (§1083-§1086), a dále přírůstku osetím nebo osázením je věnován samostatný čtvrtý pododdíl a samostatný termín- přírůstek smíšený (§1088). Z hlediska dogmatického však není žádný rozdíl mezi akcesí stavby a akcesí rostliny nebo stromu. V obou případech se pevným spojením stane strom nebo stavba součástí pozemku tedy jak již z této práce mnohokrát vyplynulo je zde aplikována římskými právníky dobře známá zásada *superficies solo cedit*, což dokládají především prameny římského práva.<sup>167</sup> Přirozený přírůstek je dělen na přírůstek nemovité a movité věci. Konkrétně se však jedná „o nabytí plodů plodonosné věci, která je movitá a nabytí plodů z plodonosné věci, která je nemovitá.“<sup>168</sup>

V úvodním §1066, jež je součástí prvního- přírůstek nemovité věci, je uvedeno: „*plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, náleží*

---

166 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 190s.

167 DOSTALÍK, Petr. *Originární nabytí vlastnického práva a problematika bezdůvodného obohacení v rámci rekonstrukce soukromého práva*

168 Tamtéž

*vlastníkovi pozemku. Totéž obdobně platí o přirozených plodech jiných nemovitých věcí.*<sup>169</sup> „Tedy plody plodonosné nemovité věci jsou označovány jako přírůstky nemovité věci. Zákonná definice tohoto ustanovení však omezuje takovýto plod pouze na ty, které byly získány bez lidské práce.“<sup>170</sup> O dalším přírůstku, a to přírůstku movité věci, pojednává ustanovení §1072, kde je stanoveno, že přirozený přírůstek movité věci náleží jejímu vlastníkovi.<sup>171</sup> „Tato zásada platí v tradičních systémech jak pro movité tak pro nemovité plodonosné věci, a není zřejmé, z jakého důvodu ji zákonodárce omezuje pouze na plodonosné věci movité. Není také jisté, proč není přírůstek movité věci označen jako plod, když v případě „přírůstku nemovité věci“ zákonodárce pojem plod používá. Navíc hned v následujícím ustanovení o přirozeném přírůstku movité věci užívá pojem plod, když stanoví, že plody, které vydává zvíře, náleží vlastníku zvířete.“<sup>172</sup> Bohužel na toto neodpoví ani komentář, který ačkoli je v ustanovení uveden termín přírůstek movité věci ve svém komentáři operuje bez žádného úvodu se slovem plod. Z mého pohledu je tato konstrukce velice matoucí.

Pro tuto práci je však esenciální vrácení se zpět k tématu této práce, a tudíž k aplikaci a projevu zásady *superficies solo cedit*. Výše byly uvedeny její užití v ustanovení o přirozeném přírůstku. Dále ji však nalezneme v ustanoveních věnované stavbě a přestavku v pododdílu o umělém přírůstku (§1083-§1087).

V občanském zákoníku je v §1083 zakotveno, že „*užije-li někdo cizí věc pro stavbu na svém pozemku, stane se stavba součástí pozemku. Vlastník pozemku nahradí vlastníku užití věci její hodnotu.*“<sup>173</sup> „*Kdo nebyl při užití cizí věci pro stavbu v dobré víře, nahradí vlastníku užití věci také ušlý zisk. Skutečnou škodu hradí však jen v tom rozsahu, v jakém vlastník nedosáhl její náhrady podle odst.1.*“<sup>174</sup> Z tohoto ustanovení vyplývá, že mohou nastat dvě situace v důsledku neoprávněných činů, a to že vlastník pozemku zřídí na svém pozemku stavbu za použití cizích materiálů a další, že někdo neoprávněně zřídí stavbu na cizím pozemku. První situace je zakotvena právě v §1083, druhou nalezneme upravenou v §1084. Z první situace je jasné, že dle zásady *superficies solo cedit* a tedy díky

---

169 Zákon č.89/2012 Sb. Občanský zákoník, §1066

170 DOSTALÍK, Petr. *Originární nabytí vlastnického práva a problematika bezdůvodného obohacení v rámci rekodifikace soukromého práva*

171 Zákon č.89/2012 Sb. Občanský zákoník, §1072

172 DOSTALÍK, Petr. *Originární nabytí vlastnického práva a problematika bezdůvodného obohacení v rámci rekodifikace soukromého práva*

173 Zákon č.89/2012 Sb. Občanský zákoník, §1083/1

174 Tamtéž §1083/2

akcesi se stavba stává součástí pozemku.

Tím, že je použito cizího stavebního materiálu a díky jeho stavebního spojení s pozemkem, zaniká vlastnické právo vlastníka materiálu. Tímto konkrétním momentem vzniká vlastnické právo k materiálu vlastníkovi pozemku.<sup>175</sup>

§1083 rozlišuje dvě situace, v první je vlastník pozemku v dobré víře a po druhé ne. Tak jako i v italském občanském zákoníku a samozřejmě tak jako i v římském právu musí vlastník, jež byl v dobré víře nahradit vlastníku materiálu hodnotu tohoto materiálu. Situace, kdy vlastník pozemku není v dobré víře je mnohem komplikovanější. Nejenže nahradí vlastníku použitého materiálu její hodnotu, již je dle §492/1 občanského zákoníku cena v době odejmutí, ale musí nahradit i ušlý zisk. „Zákon dále hovoří o povinnosti k náhradě skutečné škody. Rozsah její náhrady je ale omezený. Hradí se jen v rozsahu, který přesahuje náhradu za materiál dle odstavce 1. §1083.“<sup>176</sup>

Další situací nastalou v důsledku neoprávněných činů, je situace zakotvena v §1084. §1084/1 stanoví: „*Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku.*“<sup>177</sup> §1084/2: „*Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.*“<sup>178</sup> V prvním odstavci dochází opět k projevu zásady *superficies solo cedit*, kdy vlastník pozemku se stává vlastníkem stavby.

Je zde zakotvena koncepce oprávněnosti a neoprávněnosti stavby, kdy stavbou oprávněnou je stavba postavená na základě oprávnění stavebníka stavebně využít cizí pozemek a neoprávněnou je stavba bez tohoto oprávnění.<sup>179</sup> V další kapitole bude probráno toto oprávnění zřízené jako věcné právo tedy jako právo stavby.

To co platilo u stavebního materiálu platí obdobně díky zásadě *superficies solo cedit* i u stavby. Z toho vyplývá, že se dokončení stavby nevyžaduje. Nabytí vlastnictví nastává započítáním stavby.<sup>180</sup>

Kdyby byla stavba zřízena na pozemku, který je ve spoluvlastnictví

---

175 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 221s.

176 Tamtéž 223s.

177 Zákon č.89/2012 Sb. *Občanský zákoník*, §1084/1

178 Tamtéž §1084/2

179 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 224s.

180 Tamtéž

stavebníka a druhého spoluvlastníka, byla by tato situace řešena obdobně jako byla řešena v italském občanském zákoníku, tedy stavba bude ve spoluvlastnictví obou a tato problematika se bude řešit dle ustanovení o spoluvlastnictví.

Z hlediska vyřešení nákladů, je důležité zda byl stavebník v dobré víře či nikoli. Pokud byl v dobré víře vlastník pozemku mu nahradí účelně vynaložené náklady.

Za poctivého stavebníka se považuje poctivý držitel nebo ten, kdo byl v dobré víře přesvědčen o tom, že má právo služebnosti nebo svolení vlastníka ke stavebnímu využití jeho pozemku. Nepoctivý stavebník neboli stavebník, který nebyl v dobré víře má stejná práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel, jež je zakotven v §3006.<sup>181</sup> §3006 je stanoveno: „*Vmísí-li se někdo do záležitostí jiné osoby, ač k tomu není oprávněn, jdou k jeho tíži následky z toho vzniklé.*“<sup>182</sup> V následujících ustanovení je dále stanoveno, že toto vmísení se netýká odvrácení škody ani záchrany cizí věci (§3007-3008).

Je tedy patrné, že díky výše uvedeným důvodům musí nepoctivý stavebník získat méně než poctivý stavebník. Nejspíše tolik, o kolik se zvýšila hodnota pozemku.<sup>183</sup>

Následující §1085 se zabývá odstraněním neoprávněné stavby na cizím pozemku: „*Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.*“<sup>184</sup> Je důležité upozornit, že se nejedná o neoprávněnou stavbu ve smyslu „černé stavby“, jež je v rozporu se stavebními předpisy, ale jedná se o stavbu, jež byla postavena bez legální možnosti stavebně využít pozemek. Na cizím pozemku je např. možno stavět na základě práva stavby nebo na základě práva nájemního.<sup>185</sup> Z ustanovení vyplývá, že to bude právě soud, jež bude rozhodovat o osudu takovéto stavby. Rozhodovat bude na návrh vlastníka pozemku.

Dle komentáře lze očekávat, že bude v této problematice využita judikatura Nejvyššího soudu, jež se váže k předešlé úpravě občanského zákoníku,

---

181 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 225s.

182 Zákon č.89/2012 Sb. *Občanský zákoník*, §3006

183 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 225s.

184 Zákon č.89/2012 Sb. *Občanský zákoník*, §1085

185 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 228s.

jež zásadu *superficies solo cedit* vylučoval. Dle této judikatury musí soud přihlížet zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, dále k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nebydlí, jaký je rozsah zastavěného pozemku a také k tomu, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku. Pro rozhodnutí je také esenciální vyřešení otázky, proč vlastník pozemku nezakročil řádně a včas proti neoprávněné stavbě v době realizace. Úkolem soudu je dle této judikatury porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, a to se zájmem na další využití stavby.<sup>186</sup>

Další §1086 se týká stavby na cizím pozemku zřízenou v dobré víře. §1086/1 stanovuje: „*Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.*“<sup>187</sup> §1086/2: „*Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.*“<sup>188</sup> Toto ustanovení dává další možnost k řešení ohledně stavby na cizím pozemku než je demolice stavby zakotvená v §1085. Občanský zákoník se zde snaží o sjednocení vlastnického režimu pozemku a stavby.

„Ze znění je patrné pouze derivativní nabytí vlastnického práva převodem na základě písemné smlouvy a následné intabulace. Není však již příliš jasné, jaký je rozsah takto získaného vlastnictví. Při extenzivním výkladu výše uvedených slov by totiž stavebník mohl projevit vůli nabýt nikoli jen pozemek pod stavbou, ale celý. Pozemek jako celek by pak mohl odkoupit za cenu obvyklou i v tom případě, že by v dobré víře zřídil jen nepatrnou stavbu. Gramatický výklad by mohl vést k tomuto závěru, ale judikatura ne. Dle judikatury nabytí vlastnického práva poctivým vlastníkem se vztahuje toliko na plochu skutečně zastavěnou, nikoli na plochy s ní hraničící pro stavění potřebné.“<sup>189</sup>

První věta prvního odstavce zakotvuje práva stavebníkovi, druhá věta zakotvuje stejné právo i vlastníku pozemku, kdy vlastník pozemku má také právo požadovat, aby stavebník pozemek koupil za obvyklou cenu. Samozřejmě

---

186 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 228-229s.

187 Zákon č.89/2012 Sb. *Občanský zákoník*, §1086/1

188 Tamtéž §1086/2

189 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 232-233s.

může dojít k situaci, kdy své právo budou chtít realizovat jak vlastník pozemku, tak stavebník. Pokud se mezi sebou nedohodnou, musí se obrátit na soud a to, jak vyplývá z druhého odstavce, může udělat kterákoli ze stran. Pro soud bude jednou z nejdůležitějších zásad právě touto prací řešená zásada *superficies solo cedit* a samozřejmě i otázka dobré víry. Dle druhého odstavce soud přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníkovu náhradu.

Dle komentáře je toto jediným řešením pro vlastníka pozemku, jež nemůže nebo nemá zájem o koupi stavby, kterou na svém pozemku nezamýšlel.<sup>190</sup>

Poslední ustanovení týkající se této problematiky stavby je ustanovení o přestavku- §1087 občanského zákoníku. §1087/1 kodifikuje, že „*Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.*“<sup>191</sup> §1087/2: „*Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.*“<sup>192</sup> Pro začátek je důležité upozornit, že přesahem se zde myslí přesah plošný v úrovni zemského povrchu a pouze přesah horizontální a v úrovni zemského povrchu může tudíž být přestavkem.<sup>193</sup> Z ustanovení vyplývá, že se musí jednat pouze o malou část, jež zasahuje do cizího pozemku, což znamená, že stavba je především zřízena na pozemku vlastním. Je složitější určit, kdy dochází k nabytí vlastnického práva k této malé části pozemku, jejíž velikost není v zákoně zakotvena.

Podle komentáře nelze vycházet ani z momentu dokončení stavby ani zápisu do katastru nemovitosti, neboť zde dochází k nabytí vlastnického práva na základě kumulované právní mimo knihovní skutečnosti.<sup>194</sup> Důležité je, že se musí jednat o stavbu trvalou.

Stavebník, který nebyl v dobré víře, nenabývá vlastnické právo k malé části pozemku, jež zastavěl. Dochází k nabytí tohoto materiálu vlastníkem pozemku této malé části. Pokud jednal v dobré víře nahradí vlastníkovu náhradu za zastavěnou malou částí cenu obvyklou za tento pozemek.

Tak jako v italském zákoníku i v našem občanském zákoníku dochází v

---

190 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 233s.

191 Zákon č.89/2012 Sb. *Občanský zákoník*, §1087/1

192 Tamtéž §1087/2

193 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 235s.

194 Tamtéž

tomto ustanovení k prolomení zásady *superficies solo cedit*, kdy pozemek ustupuje povrchu, tedy vlastnictví k pozemku nabývá vlastník stavby.

Další část, kde se objevuje *zásada superficies solo cedit* je kodifikována v hlavě čtvrté dílu třetím občanského zákoníku s názvem součást a příslušenství k věci, kde ji nalezneme v §506. Tento §506 je však velice významný, neboť je teoretickým východiskem pro úpravu nabývání vlastnického práva konkrétně u staveb, které byly rozebrány výše. §506 tedy stanoví: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“<sup>195</sup> Dále v §507: „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“<sup>196</sup> Z těchto ustanovení vyplývá, že i v českém právu je aplikována zásada *superficies solo cedit*, tedy že povrch ustupuje půdě a to tak, že součástí pozemku, je tedy vše co se nachází pod i nad ním. Je zde však stanovena výjimka staveb dočasných. Dále součástí je i to, co je do pozemku zapuštěno či to co je upevněno ve zdech. Samozřejmě se zásada vztahuje, jak vyplývá ze zmíněného ustanovení §507, i na rostlinstvo, které vzešlo na pozemku. V dalších ustanoveních nalezneme výjimky z této zásady, tedy to co by dle ní mělo, ale dle občanského zákoníku není součástí pozemku. Jedná se o: „*stroj nebo jiné upevněné zařízení, jež není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není,*“<sup>197</sup> a dále *inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, (Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí).*“<sup>198</sup>

Závěrem lze tedy konstatovat, že superficiální zásada sehrává svou důležitou úlohu i v rámci našeho českého občanského zákoníku a je tedy vedoucím principem, jež je u nás aplikován a jež se v našem občanském právu projevuje. V následující kapitole bude rozebráno věcné právo právo stavby, jež je klíčem k prolomení této zásady.

---

195 Zákon č.89/2012 Sb. Občanský zákoník, §506

196 Tamtéž §507

197 Tamtéž §508

198 Tamtéž §509

## 6.2 Úprava práva stavby v českém občanském zákoníku

Jak již bylo pojednáno v předchozích kapitolách, právo stavby představuje staronový institut, který doprovází zásadu *superficies solo cedit* již od dob římského práva, a je derivátem této zásady.<sup>199</sup> Úpravu věcného práva práva stavby u nás nalezneme v §1240-§1256 současného občanského zákoníku. V této kapitole nebude tomuto institutu věnováno tolik prostoru jako bylo tomuto institutu věnováno u kapitoly o italském občanském zákoníku, jelikož smyslem práce není popis tohoto věcného práva, ale pouze konkrétní aplikace a projevy zásady *superficies solo cedit*. U italského občanského zákoníku byla tato problematika velice zajímavá a dle mého názoru obohacující a proto jí byla věnovaná mnohem větší pozornost. Jelikož i u nás platí zásada *superficies solo cedit*, tedy, že povrch ustupuje půdě, bylo třeba přijít s institutem, jenž by dovoľoval stavebníkovi mít stavbu na cizím pozemku, bez toho aby tuto stavbu nabyt akcesí právě vlastník pozemku. Než se však bude tato práce věnovat konkrétně institutu práva stavby, je dle mého názoru klíčové popsat, jaké má české právo obecně tituly umístění stavby na cizí pozemek.

Celkově jsou tyto tituly dva a to věcně právní (př. Právo stavby, služebnost) a obligačně právní (př. nájem). Zatímco věcně právní tituly představují závažnější způsob zatížení pozemku (působí vůči všem a sledují právní osud pozemku, ať již je jeho vlastníkem kdokoli) a relativně trvalé omezení jeho vlastníka, které dávají výhodu především oprávněnému, u obligačně právních titulů je situace do určité míry odlišná. Tato práva působí zásadně pouze mezi stranami (relativně) a nelpí na věci jako takové. Svoji povahou se jedná o práva dočasná, jež jsou zásadně nepřevoditelné a vzhledem k tomu, že tato práva vznikají bez ohledu na zápis ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí), není s jejich vznikem spojena taková administrativní (a poplatková) náročnost jako u titulů věcně právních, jež zásadně vznikají zápisem do katastru nemovitostí.<sup>200</sup>

Nyní lze přejít již ke konkrétnímu pro tuto práci významnému institutu práva stavby. Toto věcné právo je právo převoditelné (§1252) a děditelné (§1253) a též je právem, u něhož nastává situace, kdy má stavebník předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku předkupní právo k právu stavby (§1254). Pro tuto práci jsou podstatná především obecná ustanovení o tomto věcném právu. V

199 PETR, P. Právo stavby. *Právník*, 2014, č. 10. s. 891

200 TĚGL. Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II.

*Právní prostor* [online] 2015 [cit. 2015-01-14]

§1240/1 je zakotveno: „Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“ V §1240/2: „Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.“ Z prvního odstavce vyplývá, že právo stavby se může týkat buď stavby, již postavené nebo se bude týkat její konstrukce, a tato stavba se nachází nebo bude nacházet na cizím pozemku, což je esenciální podmínka. Tato stavba se může nacházet jak na povrchu, tak samozřejmě i pod povrchem pozemku.

Vlastník může za to, že nechal zřídit na svém pozemku právo stavby, získat odměnu ve formě stavebního platu, jež mu může být vyplacen buď jednorázově nebo bude vyplácen v opakujících se dávkách po dobu trvání práva stavby. Důležité je, že se vlastník zřízením tohoto práva nevzdává svého vlastnického práva k pozemku. Právo stavby musí být zřízeno jako dočasné (§1244- ne na více než 99 let, a pokud nabyl stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let), kdy po uplynutí stanovené doby, stavba zásadně přirůstá k pozemku vlastníka, což může být i další důvod, proč vlastník chce na svém pozemku zřídit právo stavby. Tedy proto, že si přeje svůj pozemek zhodnotit. Stavebník se stává po dobu trvání práva stavby, vlastníkem této stavby, k níž je věcné právo zřízeno, a to právě díky neaplikaci zásady *superficies solo cedit*.<sup>201</sup>

K druhému odstavci, lze uvést příklad, jímž jsou například zahrady, dvory či hřiště, jsou to tedy pozemky, jež slouží k lepšímu užívání stavby, k níž je právo stavby zřízeno.<sup>202</sup>

Následující §1241 zakotvuje omezení práva stavby, když stanoví, že „Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.“ Ustanovení zakotvuje fakt, že pro zřízení práva stavby není rozhodná osoba vlastníka pozemku, avšak důležitá je skutečnost, že na pozemku k němuž se má právo stavby zřídit, vázne právo, které je v rozporu s účelem stavby (př. služebnost, kdy se vlastník pozemku musí zdržet, ve prospěch jiného, oprávnění zastavět svůj pozemek).<sup>203</sup> V druhé větě je zakotvena povinnost

201 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 683s.

202 Tamtéž

203 Tamtéž 686s.

souhlasu zástavního věřitele k zřízení práva stavby. Bez tohoto souhlasu nelze právo stavby účinně zřídit.

V navazujícím ustanovení je zakotveno, že právo stavby je věc nemovitá a stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, jež také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.<sup>204</sup> Následnou situaci výborně vysvětluje komentář k občanskému zákoníku: „Vymezuje-li zákon stavbu, která právu stavby vyhovuje, výslovně jako součást práva stavby- věci nemovité, odpadají tím i pochybnosti, je-li stavba- vzhledem k dočasnosti trvání práva stavby- součástí pozemku ve smyslu §506. stavba sice je součástí (vlastnický jiného) pozemku, nepřirůstá však jeho vlastníkov, nýbrž náleží stavebníkovi. Na stavebníka- a nikoli na vlastníka pozemku- je přeneseno oprávnění vlastníka pozemku přisvojit si vše, co na pozemku vzejde. Jde o zásadní výjimku ze superficiální zásady.“<sup>205</sup>

V dalších ustanoveních je zakotven vznik a zánik práva stavby, dále je upravena úplata za zřízení práva stavby a právní poměry z práva stavby vyplývající. Tyto ustanovení však nejsou již pro tuto práci významná. Jen pro doplnění této problematiky, je důležité uvědomit si rozdíl mezi právem stavby a služebností, kterou lze také zřídit stavbu na cizím pozemku. Tímto rozdílem je, že zatímco při umístění stavby na cizím pozemku na základě práva stavby se stavba stává součástí práva stavby, při umístění na základě služebnosti se stavba stane součástí pozemku.

Klíčový je však závěr, že i v českém právu, byl do současného občanského zákoníku, jež je účinný teprve od roku 2014, zakotven tento institut, jež byl dobře znám již za justiniánského období, a který není v dalších evropských zemích (např. Itálie) výjimkou. Zakotven byl díky tomu, že zmíněný zákoník navrátil do našeho právního systému zásadu *superficies solo cedit*. Právo stavby, jež je věcně právním titulem umístěním stavby na cizí pozemek, slouží i u nás k prolomení této zásady.

---

204 Zákon č.89/2012 Sb. Občanský zákoník, §1242

205 ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 688s.

## 7.Závěr

V této diplomové práci jsem věnovala svou pozornost aplikaci a projevu zásady *superficies solo cedit*, jež je zásadou s kořeny sahajícími až do období starověkého Říma. Nejdříve jsem se zabývala výkladem oblasti práva, v níž se zmíněná zásada vyskytuje. Zásada *superficies solo cedit* je základním principem u institutu *accessio* (akcese), a dále hraje významnou roli u zrodu institutu *superficies* (právo stavby). Obecně jsem tudíž pojednala o těchto institutům nadřazené materii, o věcných právech, jelikož z mého pohledu je tato část podstatná pro pochopení podstaty a použití touto prací probírané zásady.

Následně jsem se posunula k historické exkurzi do nejdůležitějších pramenů římského práva, jimiž byly Zákony XII. desek, Gaiovy Instituce, Codex Gregorianus a Corpus Iuris Civilis. Zásadou bádání ve zmíněných pramenech jsem vyvodila, že podstatou zásady *superficies solo cedit*, jež je do češtiny překládána jako „povrch ustupuje půdě“, je fakt, že vše, co je na či pod povrchem pozemku, se stává jeho součástí, tedy dochází k jakési právní unifikaci povrchu a pozemku. Díky této skutečnosti se povrch stává vlastnictvím vlastníka pozemku, neboli dochází k pohlcení vlastnického práva k povrchu vlastnickým právem k pozemku. Dále pro mne z těchto významných pramenů vyplynula skutečnost, že vývoj této zásady byl dokončen až v justiniánském právu, kdy zásada dosáhla podoby, v které je aplikována i v dnešních moderních zákonících.

Následující kapitoly jsem věnovala zkoumání výše uvedených institutů, jež jsou se zásadou *superficies solo cedit* svázány. Při pročítání pramenů římského práva týkajících se institutu *accessio*, tedy originárního nabytí vlastnického práva, jsem došla k závěru, že právě při akcesi movité a nemovité věci se aplikuje zásada *superficies solo cedit*, neboť jak již bylo stanoveno výše, vlastník pozemku získává do svého vlastnictví i to, co je na a pod povrchem tohoto pozemku, jelikož to co je na a pod povrchem pozemku je součástí tohoto pozemku. Naopak u institutu práva stavby *superficies* jsem zjistila, že se jedná o institut, jímž je zásada *superficies solo cedit* prolamovaná, jelikož dává stavebníkovi právo mít stavbu na cizím pozemku. Toto věcné právo, jak vyplynulo z pramenů, tudíž vzniklo díky aplikaci zmíněné zásady a sloužilo k jejímu obcházení.

Po vystižení podstaty, vyzkoumání zrodu a popsání vývoje zásady *superficies solo cedit* v římském právu, jsem přešla k druhé části vypracovávání

mé diplomové práce. Touto druhou částí jsem se zabývala moderními občanskými zákoníky, jež obsahují aplikaci zásady *superficies solo cedit*. Konkrétně se jednalo o občanské zákoníky Italské a České Republiky.

Z hlediska porovnání úprav zmíněných občanských zákoníků s tradicí římského práva, lze konstatovat, že Italský občanský zákoník vychází z římsko-právního pojetí zásady *superficies solo cedit*, tedy, že povrch ustupuje půdě, což dokazuje §934 CC, kde je tato zásada zakotvena- *jakýkoli povrch, konstrukce či stavba existující na či pod pozemkem, patří vlastníkovi tohoto pozemku*. Avšak v navazujících ustanoveních CC nacházíme úpravu, která zásadě *superficies solo cedit* připisuje charakter domněnky. Přesněji, jsou v CC zakotveny čtyři domněnky, z nichž první tři jsou ve shodě se zásadou *superficies solo cedit*, avšak poslední tuto zásadu prolamuje: V prvních případech tedy dochází k nabytí vlastnictví stavby vlastníkem pozemku, avšak jsou zde stanoveny podmínky, které musí být splněny a různé sankce a náhrady, která za tato díla musí být případně zaplácena. Jedná se o případy uvedené v §935 (díla vytvořená na pozemku s užitím cizích materiálů), §936 (díla postavena na cizím pozemku s užitím vlastních materiálů) a §937 (díla postavena na cizím pozemku s užitím materiálů třetího). V §938 najdeme úpravu, jež prolamuje tuto zásadu, jelikož stavitel se může stát vlastníkem pozemku, na němž stavěl. Důležité je ale zmínit, že se nejedná o automatické nabytí, ale o nabytí soudním rozhodnutím. Nakonec však lze konstatovat, že zásada *superficies solo cedit*, ač s různými výjimkami, je tedy v italském právu stále aplikována a je v něm stále živou zásadou.

Po prozkoumání druhého institutu *superficies* práva stavby v italském občanském zákoníku lze říci, že i zde se jedná o institut, jímž je prolomena zásada *superficies solo cedit*, neboť je jím dána možnost, aby majitel pozemku založil právo postavit a udržovat na povrchu konstrukci ve prospěch dalšího, jež k ní získá vlastnictví. Zajímavá problematika, jež během zkoumání této otázky nastala, byla otázka pojmů superficiářské vlastnictví, právo stavby a dělené vlastnictví. Avšak díky judikatuře se mi podařilo pochopit význam těchto tří termínů. Z judikátu kasačního soudu pro mne tudíž vyplynulo, že superficiářské vlastnictví probíhá skrz ustanovení práva stavby. Oddělené vlastnictví ke stavbě se namísto toho realizuje převodem části nemovitosti, a to nezávisle na zřízení nebo existenci práva stavby. Tedy superficiářské vlastnictví je součástí práva stavby a oddělené vlastnictví je na druhé straně součástí převodu vlastnického práva. Lze

konstatovat, že takto použitou terminologií nenalezneme ani v římské a ani v české právní úpravě.

Při studování tohoto tématu v českém občanském zákoníku jsem narazila na terminologické nesrovnalosti u pojmů plod, užitek a přírůstek, jež jsem se snažila v kapitole o akcesi v českém občanském zákoníku vysvětlit. Dle mého názoru problematika akcese je mnohem lépe systematicky i terminologicky upravena v italském občanském zákoníku. Naše úprava byla pro mne velice matoucí. Rozhodně bych doporučila zakotvení úpravy týkající se nabytí vlastnického práva k plodům zvlášť a ne tak, jak je upravena v našem občanském zákoníku v rámci přírůstku. Dále bych se zamyslela i nad konstrukcí přirozeného, umělého a smíšeného přírůstku a spíše bych navrhovala, aby za přírůstek bylo považováno pouze originární nabytí vlastnického práva tak, jak je to v italském občanském zákoníku u *accessia*. Závěrem však lze konstatovat, že i u nás je ve své podstatě zachována aplikace zásady *superficies solo cedit* a tudíž i u nás platí, že povrch ustupuje půdě.

Z ustanovení o právu stavby jsem vyvodila, že i v českém občanském právu tento institut, jež je věcně právním titulem umístění stavby na cizí pozemek, obdobně jako v italském občanském zákoníku, slouží k prolomení zásady *superficies solo cedit*, kdy vlastník může svůj pozemek zatížit věcným právem stavebníka (právem stavby).

Mou diplomovou práci lze uzavřít tím, že v úvodu této práce vymezené cíle byly splněny a na každý z daných cílů byla nalezena odpověď. Zásada *superficies solo cedit* je jednou z významných principů v moderním občanském právu a rozhodně se dle mého názoru jedná o princip, jež svoji důležitost dokazuje již tím, že byl- a to již od dob starověkého Říma, je a bude nadále respektován. Je to tedy zásada z mnoha staletou tradicí, jež neupadá v zapomnění, ale naopak nachází, ačkoli s jistými výjimkami, uplatnění i v současném právu.

## Resumé

Il tema della mia tesi affronta la comparazione delle applicazioni del principio romano *superficies solo cedit* nei due scenari nazionali nella Repubblica Ceca e nella Repubblica Italiana, concretamente nei loro codici civili, e la comparazione dei essi con la tradizione del diritto romano.

Il mio elaborato scritto é suddiviso in due parti. La prima parte, descrive la natura del questo principio romano, il suo origine e il suo sviluppo storico in periodo della Roma antica. La seconda parte illustra la legislazione nei singoli paesi – Repubblica Italiana e Repubblica Ceca.

Alla fine la conclusione espone la comparazione degli elementi caratteristici dei codici civili nella materia che riguarda il principio *superficies solo cedit* e soprattutto espone la comparazione del diritto moderno rappresentato con i menzionati codici civili con la tradizione del diritto romano.

Per elaborare al meglio questa comparazione, sono stati selezionati alcuni istituti caratteristici per questo principio- istituto del *accessione* e del *superficies* e nel quale le legislazioni presentano tratti un po' diversi, soprattutto nel senso terminologico.

Accessione è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario. Superficies è un diritto reale di godimento minore che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui e di acquistarne la proprietà della costruzione o dell'opera. La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di accessione.

Il codice civile italiano parlando del parte del accessione e del superficies ha le disposizioni stretti quasi identici con il diritto romano mentre il codice ceco usa la altra terminologia e la diversa sistematica soprattutto nella parte del diritto della proprietà.

Tuttavia si può concludere che tutti due sistemi, anche se ci sono qualche eccezioni, dispongono la legislativa ereditata del diritto romano ed entrambi applicano il principio *superficies solo cedit* in quasi costante forma come secoli fa nel periodo della Roma antica.

## Seznam použitých zdrojů

### A) Knižní literatura

KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin. *Římské právo*. 1.vyd., Praha: C.H.Beck, 1995. 386 s. ISBN: 80-7179-031-1

BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3.vyd., Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 234 s. ISBN: 978-80-7380-256-1

HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 138 s. ISBN: 978-80-7380-235-6

BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 471s. ISBN 80-200-0243-X

DAJCZAK, Wojciech; DOSTALÍK, Petr. *Právo římské, základy soukromého práva* 1.vyd., Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. 423 s. ISBN 978-80-87382-41-7

KINCL, Jaromír. *Gaius, učebnice ve čtyřech knihách*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 326 s. ISBN: 978-80-7380-054-3

BLAHO, Petr. *Corpus iuris civilis, Digesta*. Bratislava: Euro kodex, 2008. 528 s. ISBN: 978-80-89363-07-0

SKŘEJPEK, Michal. *Iustiniani Institutiones*. Praha: nakladatelství Karolinum, 2010. 412 s. ISBN: 978-80-246-1749-7

SKŘEJPEK, Michal. *Prameny Římského práva*. 2.vyd., Praha: LexisNexis CZ, 2004, 375 s. ISBN: 80-86199-89-4

REBRO, Karol; BLAHO, Peter. *Rímske právo*. 3.vyd., Bratislava: IURA EDITION, 2003. 497 s. ISBN:80-89047-53-X

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1328s. ISBN: 978-80-7478-546-7

ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN: 978-80-7208-922-2

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, komentář, svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1328s. ISBN. 978-80-7478-546-7

DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu Římského práva soukromého*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. 175s. ISBN: 978-80-7380-150-2

## **B) Časopisecká literatura a online zdroje**

DOSTALÍK, Petr. *Originární nabytí vlastnického práva a problematika bezdůvodného obohacení v rámci rekodifikace soukromého práva*, 2016 v tisku

DOSTALÍK, Petr. Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu Digest císaře Justiniána na příkladu přírůstku, užitku a plodu, in Hulmák, M., Bezouška, P., *Stará judikatura ve světle nových zákonů*, Olomouc 2012, str. 89 – 102.

PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10. 370-374. ISSN:1210- 6410

PETR, P. Právo stavby. *Právník*, 2014, č. 10. s. 891-898. ISSN: 0231-6625

TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II. *Právní prostor* [online] 2015 [cit. 2015-01-14] Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>

BORDOLLI, Giuseppe. Accessione invertita e buona fede. *Immobili&Proprietá*. 2006, 6(12), ISSN 0007- 7270

RICCIO, Angelo. Il diritto di superficie, la proprietá superficiaria e la proprietá separata, *Contratto e impresa*, 1998, 2 (12), ISSN 1123-5055

## **C) Cizojazyčná literatura a online zdroje**

CERVELLI, Stefania. *I diritti reali*. 3.vyd., Milano: Giuffrè, 2014. 358 s. ISBN: 978-814187742

BALLORIANI, Massimiliano. *Manuale breve diritto civile*. 9.vyd., Milano: Giuffrè, 2014. 1058 s. ISBN: 978- 814192678

RESCIGNO, Pietro. *Codice civile*. 9.vyd., Milano: Giuffrè, 2014. 1856 s. ISBN: 881416841

AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 1.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. ISBN: 880-2028346

AZARA, Antonio. *Novissimo digesto italiano*. 8.vol. 3.vyd., Torino: UTET, 1957. ISBN: 880-2028346

CIAN, Giorgio. *Commentario breve al codice civile*, 11.vyd., Padova: CEDAM, 2014. 4096 s. ISBN: 978-88-13-33717-9

ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituzioni di diritto romano*. 8.vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946. 606 s.

ALBERTARIO, Emilio. *Studi di diritto romano*. 2.vyd, Milano:Giuffré editore, 1941, 570 s.

BALBI, Giovanni. *Il diritto di superficie*, Torino: Giappichelli, 1947, 173s.

Knížní zdroje citované z : Pluris [online]. Italia: Wolter Kluwer Italia s.r.l., 2014. Dostupné na: <http://pluris-cedam.utetgiuridica.it/cgi-bin/DocPrint>:

- SALIS, Lino. *La superficie*, Torino: UTET, 1958, 164s.
- PASSETTI, Giulio. *Superficie (diritto privato)*, Milano: 1990, 1476s.

- ALBANO, R. *Delle superficie, in Comm.cod.civ, III, 2.vyd., Torino:1968, 635 s.*
- GUARNERI. Attilio. *Superficie, in Digesto civ., XIX, Torino: Giuffre 1999, 221s.*

#### **D) Právní předpisy**

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění  
Codice civile- Regio Decreto 16 marzo 1942-XX, n. 262

#### **E) Judikatura**

Rozhodnutí italského kasačního soudu (civilní sekce) č.11120 ze dne 11/11/1997  
Rozhodnutí italského kasačního soudu (civilní sekce) č.7523 ze dne 27/03/2007  
Rozhodnutí italského kasačního soudu (civilní sekce) č.3853 ze dne 30/03/1993  
Rozhodnutí italského kasačního soudu (civilní sekce) č.1844 ze dne 13/02/1993

#### **F) Internetové zdroje**

<http://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest6.shtml>

[http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D43\\_Scott.htm#XVIII](http://droitromain.upmf-grenoble.fr/Anglica/D43_Scott.htm#XVIII)

<http://pluris-cedam.utetgiuridica.it/cgi-bin/DocPrint>