

STAVBA, POZEMEK A CESTA

Na poměrně časté dotazy našich čtenářů, týkající se vztahu mezi stavbou, pozemkem a přístupovou cestou, odpovídá Mgr. Hedvika Hartmanová.

TEXT: HEDVIKA HARTMANOVÁ | FOTO: ARCHIV



Před dvěma lety jsem zdělila po matce chatu v chatové osadě. Zjistili jsme, že příjezdová cesta k chatové osadě je ve vlastnictví fyzické osoby, která nyní po nás požaduje poplatek za užívání cesty. Jak máme postupovat, aby bylo možné příjezdovou cestu i nadále používat?

Váš případ je velmi častý. Nejdříve je nutné zjistit, zda příjezdová cesta je vedena jako účelová komunikace, kterou může být i polní cesta. Obráťte se na silniční právní úřad, který vede seznam účelových komunikací. Pokud se zjistí, že vaše přístupová cesta je oficiálně vedena jako účelová komunikace, pak ji můžete nadále bezúplatně využívat.

Účelová komunikace vzniká přímo ze zákona, kdy jednou z podmínek je, aby daná cesta byla jako komunikace využívána dlouhodobě neuzavřeným počtem osob. Souhlas vlastníka pozemku, na němž je účelová komunikace umístěna, bývá zpravidla udělen konkludentně, tj. vlastník akceptuje fakt, že jeho pozemek je využíván veřejností jako cesta. Takovýto konkludentní souhlas je dle nálezů Ústavního soudu ČR závazný i pro další nabyvatele pozemku.

Pokud příjezdová cesta k chatové osadě není evidována jako účelová, pak se můžete obrátit na příslušný silniční právní úřad se žádostí o určení veřejně přístupné účelové komunikace, přičemž musíte úřadu prokázat, jaký právní zájem na určení účelové komunikace vy a ostatní majitelé chat máte. Pokud úřad shledá, že podmínky jsou splněny, pak rozhodne o účelové komunikaci. Jakmile je rozhodnuto o účelové komunikaci, vlastník pozemku, na němž je komunikace umístěna, si nemůže svévolně rozhodovat, zda přístup na komunikaci omezí.

V případě negativního rozhodnutí silničního úřadu je nutné jednat s majitelem dotčeného pozemku a buď uzavřít nájemní smlouvu, nebo smlouvu o zřízení služebnosti spočívající

zejména v právu chůze, přejezdu a užívání pozemku jako cesty. V krajním případě je možné řešit kritický právní vztah soudní cestou, což však nelze doporučit, neboť takové řízení by trvalo několik let a výsledek není vždy jistý. Jako řešení samozřejmě nelze vyloučit odkup pozemku od problematického vlastníka, ale v takovém případě lze předpokládat, že stávající vlastník bude za pozemek požadovat neúměrně vysokou kupní cenu a bude se snažit celou situaci využít ke svému prospěchu.

Chceme na opuštěném pozemku sousedícím s naší zahradou postavit pro syna rodinný dům. Soused odmítá pozemek prodat a nabízí nám, že v náš prospěch zřídí právo stavby na daném pozemku. Co by to pro nás znamenalo?

Podstata práva stavby spočívá v tom, že vlastník pozemku zřídí právo stavby jako právo věcně zatěžující jeho pozemek ve prospěch jiné osoby, stavebníka. Tato osoba je oprávněna na pozemku postavit stavbu, mít k ní stejná práva jako práva vlastnická a zejména je oprávněna stavbu, včetně pozemku, užívat. Právo stavby lze zřídit maximálně na 99 let, je nutné jej zapsat do katastru nemovitostí. Lze jej dědit, převádět nebo i použít jako zástavu např. pro účely hypotečního financování. Zrcadlově platí, že pozemek bude zatížen právem stavby i v případě změny vlastníka pozemku.

Právo stavby lze zřídit úplatně i bezúplatně. Úplata může být jednorázová nebo opakovaná ve formě měsíčních či jiných dávek. Pokud je úplata opakovaná, je možné sjednat inflační doložku, kterou lze úplatu v budoucnu navyšovat.

Zřízení práva stavby rovněž znamená vznik vzájemného předkupního práva mezi vlastníkem pozemku a oprávněnými z práva stavby. Pokud byste chtěli rodinný

dům postavený pro syna následně prodat, pak by vám vznikla povinnost dům nejdříve nabídnout ke koupi vlastníkovi pozemku a až následně by jej bylo možné nabídnout třetí osobě. Předkupní právo ovšem můžete ve smlouvě o zřízení práva stavby vyloučit, upravit trvání práva stavby a veškeré další otázky, které v průběhu trvání práva stavby mohou v souvislosti s výkonem práva stavby vzniknout.

Po uplynutí doby trvání práva stavby se vlastníkem stavby stane vlastník pozemku, který stavebníkovi, resp. oprávněnému z práva stavby, vyplatí náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Náhradu je možné dohodnout i v jiné výši, a to i jako cenu tržní.

Ryze prakticky je právo stavby samozřejmě „slabším“ zajištěním práv k pozemku, než by bylo originální nabytí vlastnického práva. Právo stavby je praktické u dočasných staveb, např. u větrných či solárních elektráren, které mají omezenou životnost, nebo u jednoduchých staveb, které jsou např. v zátopové oblasti. U rodinného domu bych vždy upřednostňovala koupi pozemku před zřízením práva stavby. ✖

MGR. HEDVIKA HARTMANOVÁ,

advokátka, vystudovala na Univerzitě Karlově v Praze a od roku 1997 působí v advokacii. Během své praxe se zaměřovala a nadále zaměřuje na vedení soudních sporů a arbitráže, právo nemovitostí, občanské právo, právo duševního vlastnictví a trestní právo. Své zkušenosti získávala zejména v advokátní kanceláři Haarmann Hemmelrath a bvpr Braun Partners s. r. o., kde byla vedoucí advokátkou. V současné době působí v advokátní kanceláři Hartmanová & Steinger.