**Dědičné právo stavby**

**v německém právu a možnosti jeho aplikace**

**v českém právním prostředí**

**Zadavatel:** MAS Moravský kras

**Popis zadání:**

1. Provést analýzuněmecké právní úpravy dědičného práva stavby (Erbbaurecht)
2. Zjistit možnosti využití v českém právním řádu
3. Navrhnout vzorovou českou smlouvu podle německé předlohy
4. Popsat výsledky analýzy v souhrnné zprávě

**Podklady předané zadavatelem:**

1. Německý zákon o dědičném právu stavby (Gesetz über das Erbbaurecht) ze dne 15.1.1919
2. Německá vzorová smlouva o dědičném právu stavby

**Zpracoval:** Radek Motzke

**Datum:** 23.5.2011

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

1. **Principy německé právní úpravy**

Německá právní úprava vychází ze zásady, že stavba je součástí pozemku. Vlastník pozemku je zároveň vlastníkem stavby. Výjimku z tohoto obecného pravidla činí právě dědičné právo stavby (Erbbaurecht). Je založeno na následujících principech:

Vlastník pozemku není zároveň vlastníkem stavby, která se na něm nachází. Její vlastnictví přechází okamžikem zřízení dědičného práva stavby z vlastníka pozemku na nositele dědičného práva stavby. Vyprší-li dědičné právo stavby, stane se stavba opět součástí pozemku a tedy i majetkem vlastníka pozemku. Pokud byl pozemek v době zřízení dědičného práva stavby nezastavěný a stavbu zřídil teprve oprávněný, má při vypršení svého práva a přechodu stavby do vlastnictví majitele pozemku právo na finanční náhradu.

Dědičné právo stavby lze zcizit, tj. prodat či darovat. Lze ho také zatížit například hypotékou. Jak už název sám napovídá, může se zdědit.

Dostane-li se vlastník pozemku do dluhů a pozemek je dán do nedobrovolné dražby, nedojde vydražením pozemku k zániku tohoto práva. Nový majitel pozemku musí respektovat dědičné právo stavby, které zřídil jeho předchůdce.

Za dědičné právo stavby se hradí pravidelná roční úplata.

Dědičné právo stavby se zapisuje do pozemkové knihy (Grundbuch), což je obdoba českého katastru nemovitostí.

1. **Praktické využití dědičného práva stavby v Německu**

Z dostupných zdrojů (<http://de.wikipedia.org/wiki/Erbbaurecht>) vyplývá, že dědičné právo stavby bylo ve své době zavedeno, aby podpořilo bytovou výstavbu pro chudší obyvatele a zároveň, aby zabránilo spekulacím – překupování – pozemků. V praxi ho využívají zejména subjekty s velkým pozemkovým vlastnictvím, neboť dědičné právo stavby jim umožňuje pozemky ekonomicky využít a přitom je udržet v celku. Takovými subjekty jsou zejména obce, církve a nadace.

Dědičné právo stavby je pro stavebníky ekonomicky výhodné, pokud jim umožňuje získat stavební pozemek výrazně levněji, než kdyby ho kupovali do vlastnictví. Objevují se pochyby, zdali tomu tak skutečně je. V Německu totiž činí obvyklá roční úhrada za zřízení tohoto práva 4 % z tržní hodnoty pozemku. Tato sazba není o mnoho nižší než úroková sazba z hypoték, kterými se financují nákupy pozemků. Navíc po splacení hypotéky získá stavebník bezdlužné vlastnictví pozemku, kdežto v případě dědičného práva stavby musí platit úhradu po celou dobu, po kterou jeho dům stojí na pozemku a nikdy se vlastníkem nestane. Majitelé pozemků někdy vycházejí stavebníkům vstříc tím, že s nimi ve smlouvě sjednají hodnotu pozemku pod jeho tržní cenou. Stavebníci tak platí úroky z nižšího základu. Někdy se také sjednává, že se úrok snižuje s každým dítětem, které přibude do rodiny oprávněného.

Roční úrok se obvykle jednou za tři až pět let zvyšuje o inflaci.

1. **Principy české právní úpravy**

Právo stavby upravoval naposledy občanský zákoník z roku 1950. S jeho znovuzavedením počítá [nový občanský zákoník](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Navrh_zakona_s_obsahem_04052011_final.pdf), jehož návrh byl před několika dny schválen vládou. Práva stavby se týkají ustanovení § 1231 a násl. Pokud Parlament schválí návrh v současné podobě, bude naše úprava blízká úpravě německé. Není však jisté, kdy a v jaké podobě bude nový občanský zákoník přijat. Proto se v dalším rozboru budeme držet platného občanského zákoníku, přičemž pro úplnost porovnáme některá jeho ustanovení s navrhovaným zněním nového zákoníku.

Současný občanský zákoník institut práva stavby nezná. Nelze tedy platně sjednat smlouvu o právu stavby. Podobného právního stavu však je možné dosáhnout uzavřením smlouvy o věcném břemeni, jehož obsahem je postavit a užívat na cizím pozemku dům.

Platné české právo zná dvě hlavní skupiny věcných břemen. Zaprvé věcná břemena spojená s osobou oprávněného, zadruhé věcná břemena spojená s vlastnictvím určité nemovitosti. Do první skupiny patří např. věcné břemeno doživotního užívání bytu, do druhé pak typicky právo průjezdu či průchodu přes cizí pozemek. První typ věcného břemene se pro náš případ nehodí, neboť věcné břemeno spojené s konkrétní osobou je v zásadě nepřenositelné a zaniká její smrtí. Málokdo by zřejmě chtěl stavět dům, který by nemohly zdědit jeho děti či jiní dědicové. Druhý typ věcného břemene se hodí lépe. Je totiž pevně spojen s vlastnictvím stavby. Přechází tedy na případné dědice stavebníka či osoby, které by dům koupily. Takové věcné břemeno lze nepochybně sjednat na dobu určitou a lze ho zpoplatnit každoročním poplatkem. Potud je možné dosáhnout stejného účinku, jako kdyby bylo sjednáno dědičné právo stavby dle německého práva.

Další ujednání, která jsou pro německé dědičné právo stavby typická, však do české smlouvy o věcném břemeni nelze spolehlivě převzít, jinými slovy zákon a judikatura nedávají jasnou odpověď, zdali budou vymahatelná. V takových případech jsem příslušná ujednání přesto do českého smluvního vzoru převzal. Důvodem je skutečnost, že smlouva se bude uzavírat na velmi dlouhou dobu, např. 99 let. V mezidobí se nepochybně výrazně změní zákony i judikatura a je možné, že dnes nevymahatelná, či obtížně vymahatelná ustanovení se stanou zcela standardními a vymahatelnými.

Do této kategorie patří všechna ujednání omezující vlastníka v dispozici s jeho domem, tedy ujednání ukládající mu získat souhlas vlastníka pozemku, dříve než dům prodá, daruje, zastaví či pronajme. Pro zajímavost uvádím, že § 1242 odst. 3 návrhu nového občanského zákoníku taková ujednání ve smlouvě o právu stavby výslovně připouští.

Stejně tak je podle platného práva nejasné, zdali se vlastník pozemku může domáhat, aby na něj bylo převedeno za náhradu vlastnictví k domu poté, co z jakéhokoli důvodu zanikne věcné břemeno k pozemku. Vlastník pozemku má pouze nezpochybnitelné právo domáhat se, aby byl dům na náklady vlastníka domu odstraněn v souladu s ustanovením § 127 občanského zákoníku. Pro úplnost dodávám, že ustanovení § 135c obč. zák. o neoprávněné stavbě se zde neuplatní, neboť stavba byla postavena na pozemku oprávněně, ale odpadl právní titul, který její existenci na pozemku umožňoval.

Rovněž je nejisté, zdali by věcné břemeno zůstalo zachováno při dražbě pozemku. Tato otázka by mohla být významná, pokud by vlastník pozemku neplatil své dluhy a proti jeho majetku by byla vedena exekuce či výkon rozhodnutí. Uvážíme-li, že vlastníkem pozemku by měla být typicky obec, nemělo by k takovým situacím docházet. Vyloučeno to ovšem není. Podle ustanovení § 336a odst. 2 ve spojení s § 337h odst. 2 občanského soudního řádu dražba v zásadě způsobuje zánik všech zástavních práv a věcných břemen. Soud, respektive exekutor však posuzuje každý případ individuálně a může rozhodnout, že věcné břemeno bude zachováno, neboť to vyžaduje zájem společnosti ve smyslu § 336a odst. 2 občanského soudního řádu. Konkrétně by šlo o zájem na zajištění základní potřeby vlastníka domu, a sice potřeby bydlet.

1. **Závěr**

Dědičné právo stavby, jak je upraveno v německém právu, lze - s určitými omezeními - sjednat i v právu českém, a to v rámci smlouvy o věcném břemeni. Přijetí nového občanského zákoníku takovéto věcné břemeno nezruší, ani nezpůsobí přechod vlastnictví k domu do rukou vlastníka pozemku. Je sice pravdou, že nový občanský zákoník je postaven na zásadě vyjádřené v ustanovení § 1077, tedy že stavba je součástí pozemku. Tato zásada se však v souladu s přechodnými ustanoveními § 3024 a násl. uplatní pouze tehdy, pokud stavba a pozemek bude mít **v době nabytí účinnosti** nového občanského zákoníku stejného vlastníka. Bude-li vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby, zůstane vlastnictví oddělené. Tyto okolnosti mluví ve prospěch toho, aby se nyní věcná břemena obsahově odpovídající dědičnému právu stavby zřizovala.

Po důkladném zvážení je však nutné učinit závěr, že proti zřizování takových břemen mluví závažnější důvody. Zaprvé není jisté, zdali budou u českých soudů vymahatelná některá ustanovení, která se v českých smlouvách o věcném břemeni běžně neobjevují, jako například povinný souhlas vlastníka pozemku k prodeji či zástavě domu. Rovněž není jisté, zdali by věcné břemeno nezaniklo v dražbě.

S ohledem na uvedené nejistoty **nedoporučuji** se touto cestou vydávat. Jako vhodnější považuji pozemek standardním způsobem **odprodat.**

Je-li původním vlastníkem pozemku obec, může i po odprodeji kontrolovat – alespoň v obecných principech - užívání pozemku prostřednictvím územního plánu. Proto je vhodné, aby obec před prodejem pozemku schválila územní plán či jeho změnu v takové podobě, která co nejpřesněji odpovídá jejím aktuálním představám o rozvoji části obce, kde se pozemek nachází.

Pakliže chce obec zmírnit finanční zátěž, kterou by stavebníkovi způsobil nákup stavebního pozemku za plnou tržní cenu, může pozemek odprodat levněji či na dlouhodobé splátky zajištěné zástavním právem k pozemku. V případě splátek lze do smlouvy převzít ujednání občas užívané v Německu, že se splátky sníží, tj. odpustí se část kupní ceny, při narození dítěte do rodiny stavebníka.

Pokud bude mít zadavatel přes uvedené výhrady zájem zřídit věcná břemena odpovídající německému dědičnému právu stavby, může využít mnou vypracovaný smluvní vzor. V opačném případě doporučuji raději pozemek prodat na základě standardní kupní smlouvy a s právem stavby počkat na nový občanský zákoník.