



WITT & KLEIM

---

POZOSTATKY RÍMSKEHO  
PRÁVA I.

*Autorský článok Lukáša Bira, ktorý sa venuje  
problematike aplikácie zásady superficies solo cedit  
v právnom prostredí Slovenskej republiky.*

---

WITT & KLEIM ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA S.R.O.



---

Pre väčšinu obyvateľov Slovenska je nadobudnutie nehnuteľnosti do ich osobného vlastníctva vecou, ktorú už v živote riešili alebo ju budú riešiť v budúcnosti. Pri týchto situáciách dochádza na zmluvnom základe k samostatnému prevodu domu ako stavby a samostatnému prevodu pozemku, na ktorom brevádzaná budova stojí. Na tomto mieste je potrebné si položiť otázku: „Z akého dôvodu je treba takto postupovať a prečo sa nedá previesť automaticky s domom aj pozemok pod ním?“.

Na samom začiatku **treba uviesť zásadu superficies solo cedit** vyplývajúcu z rímskeho právneho poriadku.

Podstatou superficies solo cedit je princíp, podľa ktorého v antickom Ríme platilo, že „vrch ustupuje spodku“. To znamená, že všetky stavby či iné objekty, ktoré sa nachádzajú na pozemku a sú pevne spojené so zemou, patria neoddeliteľne k tomuto pozemku. Z toho možno odvodiť záver, že vlastník pozemku je vlastníkom všetkých stavieb nachádzajúcich sa na pozemku.

Mohla nastať situácia, kedy **bola stavba postavená na cudzom pozemku a v takom prípade patrilo jej zhotoviteľovi právo len k materiálu potrebného na jej výstavbu**, nie k stavbe samotnej, tá bola v držbe majiteľa pozemku. Zhotoviteľ takejto neoprávnenej stavby mal právo na jeho vydanie (vindikáciu) až vtedy, čo by sa vôbec (vindikácia) stala možnou, t.j. po zbúraní stavby.

Prax si však vyžadovala aj iné riešenie a napokon rímska iurisprudencia dospela k záveru, že je potrebné zaviesť vecné právo k cudzej veci, v našom prípade k takejto stavbe. Z toho vyplýva, že stavebník mohol stavbu užívať aj napriek faktu, že nebol jej majiteľom. **V súčasnosti je viacero západoeurópskych krajín, ktoré ju recipovali z rímskeho práva a dodnes sa používa v ich právnych poriadkoch. Nie však v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky.**

Na území Slovenskej republiky bolo po dlhé stáročia zaužívané **uhorské obyčajové právo**. Prvou zmienkou recipovanej zásady rímskeho práva bol princíp *accessorium sequit suum principale* uplatňovaný už v Tripartite z roku 1514. Náuka postupne z neho vyvodila všeobecnú platnosť zásady *superficies solo cedit*. Od nej sa pod vplyvom

*Na území Slovenskej republiky bolo po dlhé stáročia zaužívané uhorské obyčajové právo*

ustanovenia § 297 ABGB (Rakúsky Občiansky zákonník) z roku 1811, ktorý platil aj v Uhorsku v r. 1853-1861 prevzala zásada *aedificatio solo cedit*, ktorá stanovuje, že stavba je súčasťou pozemku. Neskôr sa uplatňovala aj v období prvej ČSR.

V premenách času došlo po druhej svetovej vojne pod vplyvom socialistického režimu k zmenám nielen vo forme zriadenia a oblasti hospodárstva, kultúry ale najmä v oblasti práva. **V roku 1950, v dôsledku prijatia nového Občianskeho zákonníka došlo k významnej zmene, pričom dlhoročne zaužívaná zásada sa prestala uplatňovať, resp. negáciou sa zmenil jej význam na *aedificatio non solo cedit*, čiže stavba sa už viac nepovažovala za súčasť pozemku.**

Kolektivizačná snaha sa prejavila v tom smere, že roľníci pri vstupe do družstva odovzdali svoju pôdu do neobmedzeného užívania štátu. To v konečnom dôsledku predstavovalo takú situáciu, že hoci disponovali vlastníckym právom k stavbám, nemohli sa stať majiteľmi statkov postavených na svojom pozemku.

Zaujímavosťou je, že novela Občianskeho zákonníka z roku 1964 spomínanú zásadu síce neprevzala ale v praxi bola považovaná za nepísané pravidlo. Paradoxne po nežnej revolúcii sa vrátila uvedená



zásada do Občianskeho zákonníka (zákonom číslo 509/1991 Zb.), v ktorom ust. § 120 ods. 2 výslovne zakotvuje, že stavby nie sú súčasťou pozemku. Dokonca novela Občianskeho zákonníka č. 184/2002 Z. z., zašla ešte ďalej ako dovtedajšia úprava a rozšírila svoje znenie aj o vodné toky.

*Novela Občianskeho zákonníka z roku 1964 spomínanú zásadu síce neprevzala ale v praxi bola považovaná za nepísané pravidlo*

V praxi sa prejavuje značný problém so spomenutým ustanovením a to nielen v administratívnej oblasti, čo sa týka daní a poplatkov alebo pri dedičskom konaní, ale zároveň **mnohokrát predstavuje v rôznych vlastníckych situáciách právnu neistotu.**



zásady by tak mohlo prísť k odstráneniu dvojkoľajnosti vo vlastníckych vzťahoch k nehnuteľnostiam. Podľa názoru mnohých, jedinou možnosťou opravy tohto stavu je prinavrátanie sa k princípu akcesority, ktorého elementárnou zásadou je práve *superficus solo cedit*.

Poslednou doterajšou úpravou, ktorou sa snažili odborníci odstrániť túto príťaž aktuálneho Občianskeho zákonníka je pravidlo, na základe ktorého platí, že ak niekto bude chcieť postaviť stavbu na cudzom pozemku tak musí dôjsť k uzavretiu zmluvy o vecnom bremene.

Ďalším problémom je definícia pojmu „stavba“, ktorý sa na účely súkromného práva vymedzuje odlišne ako ho chápe správne právo. To úzko súvisí aj s

*Definícia pojmu  
„stavba“, ktorý sa na  
účely súkromného práva  
vymedzuje odlišne ako ho  
chápe správne právo.*

rozhodovacou praxou súdov Slovenskej republiky, ktoré neposudzujú vždy rovnako výslednú stavebnú činnosť. **Niekedy ju kvalifikujú ako samostatné nehnuteľnosti a niekedy ako súčasť pozemku.**

Spolu so znovuzavedením princípu superficiálnej

**ADRESA**

Horná 65/A  
Banská Bystrica  
974 01  
Slovenská republika

**KONTAKTY**

*E-mail*  
office@wak.sk

*Telefón*  
+421 917 521 301

**ONLINE**

*Website*  
www.wak.com

*Social Media*  
<https://www.facebook.com/wittandkleimadvokat>  
[https://twitter.com/witt\\_kleim](https://twitter.com/witt_kleim)  
<https://www.linkedin.com/company/witt&kleim>

**REGISTROVÉ INFORMÁCIE**

WITT & KLEIM ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA S.R.O. je riadne zapísanou obchodnou spoločnosťou, evidovanou Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 27855/S.

Advokáti advokátskej kancelárie sú aktívnymi členmi Slovenskej advokátskej komory.