

Měsíčník Rekodifikace & praxe: Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku

eFocus

Již staří Římané dělili věci z hlediska nazírání práva podle různých hledisek. Vypozorovali například, že s některými věcmi je možné pohybovat z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Tyto věci označovali za věci movité. Toto označení bylo odvozeno od latinského slova „moveo“, což přeloženo do češtiny znamená „hýbat se“, „pohybovat se“. Věci, se kterými takto nebylo možné pohybovat, považovali potom za věci nemovité. Uvedené hledisko pro dělení věcí je i dnes východiskem pro rozlišování věcí na movité a nemovité a má svůj odraz i v § 498 občanského zákoníku.

Autor: **Mgr. Ing. Petr Baudyš**, zeměměřič a právník, samostatné oddělení legislativy Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

Autor hned v úvodu konstatuje, že po přečtení citovaného paragrafu by se zdálo, že občanský zákoník rozděluje věci na movité a nemovité zcela jednoznačně, a že toto rozdělení je jasné, aniž by vyžadovalo podrobnější komentář. Dle svých slov si to myslel rovněž, dokud se mu do rukou nedostaly dlouho očekávané výtisky komentářů k novému občanskému zákoníku, zabývající se touto problematikou. Po jejich přečtení zjistil svůj omyl, a tímto článkem chce uvést svůj – jak zjišťuje – částečně odlišný názor na otázku, které věci považovat za nemovité.

O tom, že nemovitostmi jsou především pozemky, snad není pochyby. V souvislosti s pozemky autor upozorňuje na znění § 506 obč. zák., který stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem pozemku i pod povrchem pozemku, a to bez jakéhokoli omezení. To může mít závažný dopad zejména při budování staveb hluboko pod povrchem pozemku, například při stavbě tunelů, neboť tyto stavby nutně zasáhnou do prostoru pod povrchem pozemků, které jsou do neomezené hloubky jejich součástí. Jaký to bude mít dopad ve stavebním řízení při povolování těchto staveb, ukáže dle autora až budoucí praxe.

Určitým problémem dle autora může být i otázka strojů nebo jiných zařízení tak, jak ji pojímá § 508 obč. zák., dle kterého není součástí pozemku zapsaného v katastru jen takový stroj nebo jiné upevněné zařízení, o němž je se souhlasem vlastníka nemovité věci v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj vlastnictvím vlastníka pozemku není.

Co se podzemních staveb se samostatným účelovým určením týče, jsou tyto stavby nepochybně nemovitými věcmi, neboť je za takové výslovně označuje občanský zákoník. Autor však jako zatím nevyřešenou zmiňuje otázku, jakým způsobem upravit u budoucích staveb tohoto typu vztah mezi budoucím vlastníkem takové stavby a vlastníkem prostoru, ve kterém má být tato podzemní stavba zřízena, když tento prostor je podle výslovného ustanovení § 506 odst. 1 obč. zák. součástí pozemku nacházejícího se na zemském povrchu.

V dalším výkladu se autor zaměřuje na věcná práva k pozemkům a stavbám se samostatným účelovým určením, kdy uvádí, že nový občanský zákoník přichází s fikcí, že věci jsou i práva, jejichž povaha to připouští (viz § 496 obč. zák.), a jsou-li práva věcí, jsou věcmi samozřejmě i věcná práva k

pozemkům a stavebám se samostatným účelovým určením. A jsou-li tato práva věcí, nezbylo zákonodárci než rozlišit, zda jsou věci movitou, či nemovitou. Zde zákonodárce stanovil, že tato práva jsou věci nemovitou. A na tomto místě nám zákonodárce poskytl prostor pro další výkladový spor. Ustanovení o tom, že věcná práva jsou nemovitými věcmi, zařadil hned za uvedení pozemků a staveb se samostatným účelovým určením. Za toto ustanovení ovšem zařadil ještě výčet dalších věcí, které občanský zákoník považuje za nemovité. I k těmto dalším nemovitým věcem mohou být zřizována věcná práva. Autor by v tomto případě považoval za samozřejmé, že i věcná práva zřizovaná k dalším typům nemovitých věcí budou věcmi nemovitými a nikoli movitými. Jak podotýká, tak se však setkal i s výkladem, že věcná práva zřízená k právům, která za nemovité věci prohlásí zákon, a k věcem, které podle ustanovení jiného zákona nejsou součástí pozemku a zároveň je nelze bez porušení jejich podstaty přenést z místa na místo, jsou věcmi movitými, protože tato věcná práva jsou systematicky zařazena až za výčet nemovitých věcí, k nimž zřízená věcná práva jsou rovněž nemovité věci. Osobně považuje takový výklad za absurdní a za nemovité věci by dle svých slov rád považoval věcná práva ke všem typům nemovitostí. Je otázka, nakolik jde pouze o teoretický spor a nakolik řešení této otázky může mít praktické dopady.

Zevrubně se autor zaměřuje na problematiku dočasných staveb. O dočasných stavbách se zmiňuje § 506 odst. 1 obč. zák., když uvádí, že nejsou součástí pozemku. Zároveň mají tu vlastnost, že je nelze bez porušení jejich podstaty přenést z místa na místo. Druhá věta § 498 odst. 1 obč. zák. přitom zní: „Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ Zdálo by se tedy, že dočasné stavby uvedenou definici splňují, a jsou to tedy věci nemovité. Proti tomuto zdání ale autor zaznamenal několik námitek. Nejprve musí zaznít námitka ze všech nejabsurdnější vycházející z návěti citovaného ustanovení: „Stanoví-li jiný právní předpis,“ A u dočasných staveb to nestanoví jiný právní předpis, ale nový občanský zákoník, tedy tentýž právní předpis. Autorovi přijde opravdu absurdní trvat na tom, že mají-li určité věci shodné zákonem definované vlastnosti požadované pro věc nemovitou, mohou být přesto movité, stanoví-li to občanský zákoník, zatímco pokud by zcela totéž stanovil kterýkoli jiný zákon, šlo by o věci nemovité. Tak doslovně se právo, které tvoří určitý celek, který by měl být logicky provázán, vykládat nedá. U dočasných staveb je diskutabilní nejen otázka, zda je dočasná stavba věcí movitou, nebo nemovitou, ale jak autor podotýká, stala se předmětem sporů i otázka, jaká stavba je vlastně dočasná a podle čeho se pozná.

Jedním z dalších témat, kterému se autor věnuje, jsou stavby spojené se zemí pevným základem, které se k 1. 1. 2014 nestaly součástí pozemku. V souvislosti s tímto výkladem autor uvádí i výčet judikatury Nejvyššího a Ústavního soudu, která se k dané problematice vztahuje.

Závěrem autor vyslovuje domněnku, že by bylo prospěšné, kdyby otázka charakteru některých věcí jako movitých či nemovitých byla co nejdříve řešena soudní judikaturou, tak jako se to stalo v roce 1964 ohledně movitého či nemovitého charakteru rekreačních chat. Pouze judikát, byť nižšího soudu, za který se svým stanoviskem postaví Nejvyšší soud, může zjednat právní jistotu v otázce dělení věcí na movité a nemovité, která je pro správné a platné nakládání s těmito věcmi otázkou zásadního významu.

Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku

autor: Mgr. Ing. Petr Baudyš

Rekodifikace & praxe č. 12, str. 3

nakladatelství Wolters Kluwer

Časopis Rekodifikace & praxe můžete objednat >>> [zde](#).

Další články:

- [Recenze publikace: Chalupa, R. Zákon směnečný a šekový – komentář směnečné části. Zákon o mezinárodním právu soukromém – komentář směnečné části. Praha: Leges, 2021, 646 s.](#)
- [Recenzia](#)
- [Budoucnost je v technologiích i udržitelnosti](#)
- [Anotáční recenze: Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení](#)
- [Věznice jsou přeplněné a věznění příliš drahé. Knihou Tresty budoucnosti chce INFO.CZ otevřít diskuzi o změnách](#)
- [Recenze na knihu: Zdeňková, V., Seidlová, M., Čornejová, H., Peterová H.: Jak správně vytvářet a využívat FKSP: Jak postupovat při poskytování příspěvku na stravování.](#)
- [Recenze na knihu: Zuzana Strnadová: Co by měl vědět příjemce dotace. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2019, ISBN: 978-80-247-3076-9](#)
- [Ondřej Chmela: Zrušení poplatku za podnět k ÚOHS lze považovat za správné](#)
- [Anotáční recenze: Koudelka, Z., Průcha, P., Zwyrtek Hamplová, J.: Zákon o obcích \(obecní zřízení\) – Komentář. Praha: Leges, 2019, 480s](#)
- [Pražské finále osmého ročníku konferencí Soukromé právo](#)
- [Recenze: Jakub Tomšej a kolektiv – Zaměstnávání cizinců v České republice](#)