6. 5. 2015

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Nabytí vlastnického práva k předmětu díla

Okamžik nabytí vlastnického práva ke zhotovovanému dílu je významný zejména z hlediska určení, kdo nese nebezpečí nahodilé škody na věci, která je předmětem díla. Nebezpečí škody na věci totiž obecně nese vlastník věci, pokud ze zákona nebo ze smlouvy nevyplývá něco jiného.

RANDA HAVEL ■ LEGAL

Úprava smlouvy o dílo obsažená v novém občanském zákoníku[1] (dále jen „**NOZ**“) se do značné míry inspirovala úpravou doposud obsaženou v obchodním zákoníku[2] (dále jen „**ObchZ**“). Úprava dle NOZ však oproti úpravě dle ObchZ obsahuje určité odlišnosti, mimo jiné přináší také nová pravidla pro stanovení okamžiku nabytí vlastnického práva k věci, která je předmětem díla.

Nabytí vlastnického práva k předmětu díla podle ObchZ

Otázka nabytí vlastnického práva ke zhotovovanému dílu a přechodu nebezpečí na věci byla upravena v § 542 ObchZ.

Podle tohoto ustanovení nesl nebezpečí škody na zhotovované věci objednatel a byl jejím vlastníkem, jestliže zhotovitel zhotovoval věc u objednatele, na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil. V ostatních případech (tj. vždy, když zhotovitel zhotovoval věc jinde než u objednatele či na jím určeném pozemku) nesl nebezpečí škody na zhotovované věci zhotovitel a byl také jejím vlastníkem.

Nabytí vlastnického práva k předmětu díla podle NOZ

NOZ jako základní kritérium pro určení okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu díla používá rozlišení, zda je předmětem díla věc určená jednotlivě nebo věc určená podle druhu, avšak s tím, že také zohledňuje, u koho je předmět díla zhotovován.

Podle § 2599 odst. 1 NOZ, „***Je-li předmětem díla věc určená jednotlivě****, nabývá k ní vlastnické právo objednatel. To neplatí v případě, že zhotovitel zpracoval věc objednatele na jiném místě než u objednatele či na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil, nebo že je hodnota díla stejná nebo vyšší než hodnota objednatelovy zpracované věci; tehdy nabývá vlastnické právo k předmětu díla zhotovitel*.“

Ustanovení § 2599 odst. 2 NOZ pak stanoví, že „***Je-li předmětem díla věc určená podle druhu****, nabývá k ní vlastnické právo zhotovitel. To neplatí v případě, že zhotovitel zhotovil věc u objednatele, na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil; tehdy nabývá vlastnické právo objednatel*.“

Komentář k NOZ[3] v této souvislosti shrnuje, že objednatel je obecně vlastníkem každé zhotovované věci (ať už jednotlivě či druhově určené), kterou zhotovitel zpracovává u objednatele, na jeho

pozemku či na pozemku jím opatřeném, s výjimkou případu individuálně určené věci, pro niž platí, že hodnota díla je stejná nebo vyšší než hodnota objednatelovy zpracovávané věci; v takovém případě je vlastníkem věci zhotovitel, i když je zhotovována u objednatele, na jeho pozemku nebo na pozemku, který zhotovitel opatřil. Vedle toho se dle autorů komentáře zhotovitel stává vlastníkem každé zhotovované věci (ať už určené jednotlivě nebo druhově), jestliže ji zhotovil na jiném místě než u objednatele, jinde než na jeho pozemku či na pozemku, který objednatel opatřil.

Tento závěr však dle mého názoru není zcela přesný a nabytí vlastnického práva k předmětu díla nelze takto zjednodušit. Lze souhlasit s tím, že objednatel bude vlastníkem zhotovovaných věcí určených jak individuálně, tak druhově, pokud budou tyto zhotovovány na jeho pozemku či na pozemku jím opatřeném, samozřejmě s výjimkou případu, kdy bude zhotovitel do individuálně určeného díla zpracovávat věc objednatele, přičemž hodnota díla bude stejná nebo vyšší než hodnota zpracovávané věci. Nelze však již souhlasit s tím, že zhotovitel bude vlastníkem všech zhotovovaných věcí určených jednotlivě i druhově, jestliže zhotovitel tyto zhotovil na jiném místě než u objednatele, jinde než na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil. Věta druhá § 2599 odst. 1 NOZ totiž přiznává zhotoviteli vlastnické právo k věci individuálně určené pouze v případě, že zhotovitel **zpracovává věc objednatele**. Z toho *a contrario* vyplývá, že vlastníkem individuálně určené věci, při jejímž zhotovení není zapracována věc objednatele, bude objednatel, byť by dílo bylo zhotovováno u zhotovitele, na jeho pozemku či na jiném místě, které neurčil objednatel.

Za této situace tak nová právní úprava vytváří stav, kdy je zhotovitel, který zhotovuje individuálně určené dílo ze svého materiálu, znevýhodněn oproti situaci, kdy by toto dílo vytvářel zapracováním objednatelem dodané věci. Bez jakéhokoliv logického zdůvodnění tak zde vzniká dle mého názoru paradoxní situace, kdy zhotovitel, který bude zhotovovat např. nábytek na zakázku na svém pozemku ze svého materiálu, nebude vlastníkem předmětu díla (nýbrž jím bude objednatel), zatímco v případě zhotovení stejného nábytku rovněž na pozemku zhotovitele, ovšem z materiálu dodaného objednatelem, bude vlastníkem zhotovitel. Zdá se pravděpodobné, že se nejedná o záměr zákonodárce, nýbrž o chybu legislativního textu.

Bez ohledu na uvedený závěr se vlastníkem předmětu díla, ke kterému měl až do jeho předání vlastnické právo zhotovitel, stane objednatel v okamžiku jeho převzetí. K tomuto okamžiku pak na objednatele přejde také nebezpečí škody na věci, nestalo-li se tak již dříve (například na základě smlouvy).[4]

Vlastnické právo ke zhotovované stavbě

Otázkou je, jaká pravidla se použijí na určení vlastnického práva ke zhotovované stavbě. Podle komentáře k NOZ[5] se pro stanovení okamžiku nabytí vlastnického práva ke zhotovované stavbě uplatní stejná pravidla, která jsou stanovena v § 2599 NOZ.[6] Podle autorů tohoto komentáře by pak s poukazem na § 2599 NOZ pro stavby jako individuálně určené věci platilo, že je-li věc zhotovována na pozemku objednatele nebo na pozemku, který opatřil objednatel, bude vlastníkem věci od počátku objednatel, není-li hodnota předmětu díla stejná nebo vyšší než hodnota objednatelovy zpracovávané věci. Je-li však věc zhotovována jinde, např. na pozemku zhotovitele nebo jiného developera, byl by vlastníkem věci zhotovitel a nesl tak i nebezpečí škody na zhotovované věci.

Uvedené závěry však zřejmě opomíjí zásadu *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), kterou NOZ zavedl a podle které platí, že stavby zřízené na pozemku jsou jeho součástí.[7] Ustanovení § 1084 odst. 1 NOZ pak v této souvislosti stanoví, že stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku. Vlastník pozemku je v takovém případě povinen nahradit osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady.

Při respektování této zásady bude tedy vlastníkem zhotovované stavby vždy vlastník pozemku (neboť

NOZ již nadále nepřipouští rozdílný vlastnický režim k pozemku a stavbě na něm zřízené), a to bez ohledu na to, zda byla stavba zhotovitelem zhotovena na pozemku určeném objednatelem nebo na pozemku jiném, či bez ohledu na to, zda hodnota zhotovovaného díla (stavby) je vyšší než hodnota zpracovávané věci objednatele.

Co se týče nebezpečí škody na zhotovované věci, která je stavbou, obsahuje NOZ zvláštní úpravu. § 2624 NOZ v této souvislosti stanoví, že zhotovuje-li se objednateli stavba na objednávku, nese zhotovitel nebezpečí škody nebo zničení stavby až do jejího předání, ledaže by ke škodě došlo i jinak. Toto ustanovení je však dispozitivní a strany si mohou otázku přechodu nebezpečí škody na stavbě upravit odchylně.

Závěr

Otázka nabytí vlastnického práva k předmětu díla není v nové právní úpravě zcela jednoznačná. Ustanovení § 2599 NOZ bez zřejmého důvodu vytváří odchylný vlastnický režim k individuálně určenému dílu, které zhotovitel zhotovuje na jiném místě než u objednatele z materiálu dodaného objednatelem, oproti situaci, kdy zhotovitel toto dílo zhotovuje z materiálu vlastního. Toto ustanovení je však dispozitivní a strany si mohou otázku nabytí vlastnického práva ke zhotovované věci upravit odchylně, přičemž s ohledem na ne příliš šťastnou úpravu lze tento postup jen doporučit.

Co se týče nabytí vlastnického práva ke stavbě, je potřeba si uvědomit, že zhotovovaná stavba se stane vždy součástí pozemku (případně práva stavby), na němž je zhotovena, a vlastnické právo k ní tudíž nabude také vlastník tohoto pozemku (resp. práva stavby). Této skutečnosti by pak měly strany smlouvy o dílo přizpůsobit také okamžik přechodu nebezpečí škody na zhotovované stavbě.

Mgr. Pavel Janků,
advokát

ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

Truhlářská 13-15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 – 501
Fax: +420 222 537 510
e-mail: office.prague@randalegal.com

---

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[2] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
[3] Srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1067.
[4] § 2608 NOZ.

[5] Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1122 a 1069.
[6] Viz § 2623 NOZ: „Není-li dále stanoveno jinak, použijí se na smlouvu o úpravě nemovité věci a na smlouvu o zhotovení, opravě nebo úpravě stavby ustanovení prvního oddílu tohoto dílu.“
[7] § 506 odst. 1 NOZ.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026