

14. 9. 2012

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

# Nemovitě věci v novém občanském zákoníku

Jednou ze zásadních novinek, které s účinností od 1. ledna 2014 přináší nový občanský zákoník (zák. č. [89/2012](#) Sb., dále „NOZ“), je koncepce nemovitých věcí. V této souvislosti dochází mimo jiné k návratu ke staré římskoprávní zásadě „superficies solo cedit“, čímž mají být pro futuro omezeny problematické situace, kdy pozemek má jiného vlastníka než stavba na pozemku postavená.

▣ ▣ ▣ **HOLEC, ZUSKA  
& PARTNEŘI**

ADVOKÁTI | ATTORNEYS | RECHTSANWÄLTE

NOZ v části první („Obecná část“), hlavě IV. („Věci a jejich rozdělení“) nejprve vymezuje věc v právním smyslu jako vše, co je rozdílné od osoby a co slouží potřebě lidí (§ 489 NOZ). Dochází tak k opuštění dosavadní tripartice předmětů právních vztahů na věci, práva a jiné majetkové hodnoty. Hmotnou věcí je pak ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu (§ 496 odst. 1 NOZ). Movité a nemovitě věci jsou definovány v ust. § 498 NOZ.

Nemovitými věcmi jsou:

- pozemky a věcná práva k nim;
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem[1]) a věcná práva k nim;
- práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon (jedná se například o právo stavby dle §§ 1240 a násl. NOZ)
- věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty (takovým předpisem by byl např. vodní zákon, č. [254/2001](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů);
- jednotka (byt jako prostorově oddělená část domu + podíl na společných částech nemovitě věci vzájemně spojené a neoddělitelné, nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů - srov. §§ 1158 odst. 2 a 1159 NOZ);
- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku (§ 3055 odst. 1 věta první in fine NOZ).

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité (§498 odst. 2 NOZ).

Návrat k zásadě superficies solo cedit, tedy zásadě, že povrch ustupuje půdě a že tedy stavby na pozemku trvale zřízené jsou jeho součástí a sdílí její osud, je promítnut do ustanovení § 506 odst. 1 NOZ, dle kterého je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Dočasnost stavby může vyplývat buď z jejího charakteru (např. jedná-li se o montovanou chatu apod.), nebo z titulu, na jehož základě byla zřízena. NOZ dále umožňuje výhradu

odděleného vlastnictví ke strojům a jiným zařízením sice již s nemovitou věcí pevně spojeným, ale náležejícím jinému vlastníku než je vlastník nemovité věci[2].

Zajímavým je způsob, jakým se NOZ vypořádává s dosavadní koncepcí odděleného vlastnictví půdy a stavby na ní stojící. Uvedená úprava je obsahem ustanovení §§ 3054 a násl. NOZ (tj. spadá mezi ustanovení společná, přechodná a závěrečná):

- má-li v den nabytí účinnosti NOZ pozemek i stavba, která je na něm zřízena a která dle dosavadních předpisů není jeho součástí, téhož vlastníka, pak nabytím účinnosti NOZ se taková stavba stává součástí pozemku a přestává být samostatnou věcí (srov. § 3054 NOZ);
- je-li vlastník pozemku osobou odlišnou od vlastníka stavby[3], která je na pozemku zřízena, či případně je-li jen jeden ze spoluvlastníků takové stavby zároveň vlastníkem pozemku či jsou-li jen někteří ze spoluvlastníků stavby spoluvlastníky pozemku (srov. ust. § 3055 odst. 1 NOZ), pak se stavba součástí pozemku ke dni účinnosti NOZ nestává[4];

vzniklá situace je řešena následně řešena tak, že

- stavba přestane být samostatnou věcí a stane se součástí pozemku v okamžiku, kdy se jak stavba, tak pozemek stanou vlastnictvím téhož vlastníka (srov. § 3058 odst. 1 NOZ);
- vlastník pozemku a vlastník stavby, která je na pozemku zřízena, mají vzájemné zákonné předkupní právo (srov. § 3056 odst. 1 NOZ), které je věcněprávní povahy (tj. takové, které bude možné uplatnit i proti dalším vlastníkům pozemku či stavby).

V souvislosti s přechodným obdobím, kdy budou paralelně existovat jak stavby coby součásti pozemku, tak stavby, které – byť jsou trvale spojené se zemí pevným základem – součástmi pozemku nejsou, chrání NOZ důsledně dobrou víru třetích osob (srov. §§ 3057 či 3058 odst. 2 NOZ).

Zvláštní ustanovení § 3060 NOZ pak navíc pamatuje na situace, kdy jsou sice jak pozemek, tak stavba, která by se jinak dle § 3054 NOZ stala součástí pozemku, vlastněny jediným vlastníkem, avšak takovou stavbu či pozemek zatěžuje věcné právo; dokud takové věcné právo trvá a jeho povaha to vylučuje, tak se stavba součástí pozemku nestane.

Přestože lze očekávat, že v souvislosti s nabytím účinnosti NOZ vznikne zejména v souvislosti s nemovitostmi řada nejasností, je návrat k zásadě, že povrch ustupuje pozemku jistě pozitivním; i takto dochází mj. k návratu k respektování zásad obecně uznávaných ve většině evropských zemí.



**Mgr. Michaela Hájková,**  
advokátní koncipientka

[HOLEC, ZUSKA & Partneři advokáti](#)

Palác Anděl  
Radlická 1c/3185

150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 325 235

Fax: +420 296 325 240

e-mail: [recepce@holec-advokati.cz](mailto:recepce@holec-advokati.cz)

-----  
[1] Srov. Důvodovou zprávu k NOZ, Zvláštní část, k §§ 489 až 491

[2] Srov. ust. 508 odst. 1 NOZ a důvodovou zprávu k NOZ, Zvláštní část, k §§ 498 až 501

[3] Roz. stavby spojené se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů ke dni účinnosti NOZ součástí pozemku.

[4] uvedené platí obdobně v případech, má-li být na základě věcného práva vzniklého stavebníku před účinností NOZ či na základě smlouvy uzavřené před účinností NOZ na pozemku jiného vlastníka zřízena stavba;

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontrakčním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)