6. 3. 2017

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

Praktický pohled na institut výhrady vlastnictví stroje podle § 508 občanského zákoníku

Jedním z velmi očekávaných a potřebných institutů, které zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ") přinesl, je tzv. výhrada odděleného vlastnictví ke strojům a jiným zařízením podle § 508 NOZ. Účelem tohoto institutu je umožnit, aby se stroj či jiné zařízení, které jejich vlastník „zabuduje“ do nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby, nestaly součástí této nemovitosti ve smyslu ust. § 505 NOZ, a aby tedy vlastník o své vlastnické právo ke stroji či jinému zařízení v důsledku „zabudování“ nepřišel.

Jelikož se s požadavky na využití tohoto institutu ve své praxi poměrně často setkáváme (zvláště u nájmů výrobních či průmyslových prostor), předkládáme níže shrnutí našich nejvýznamnějších praktických poznatků k tomuto tématu.

Podmínky přechodu vlastnického práva ke stroji – kritérium součásti věci

Pokud osoba A vlastní určitý stroj či jiné zařízení, jako například zařízení tvořící technologické vybavení kotelny (dále jen „**stroj**“), a tento stroj (stavebně-technicky) zabuduje do nemovitosti ve vlastnictví osoby B, hrozí riziko, že vlastnictví ke stroji by mohlo (automaticky ze zákona) přejít na osobu B jakožto vlastníka uvedené nemovitosti.

Rozhodujícím kritériem pro určení, zda vlastnictví ke stroji skutečně na osobu B po zabudování přešlo, je, zda se stroj po zabudování stal součástí nemovitosti ve smyslu ust. § 505 NOZ. Podle ust. § 505 NOZ přitom platí, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Velmi zjednodušeně řečeno tedy platí, že pokud je stroj ve vlastnictví osoby A zabudován do nemovitosti ve vlastnictví osoby B natolik, že jeho demontáž by měla za následek znehodnocení uvedené nemovitosti, stane se stroj součástí nemovitosti a vlastnické právo ke stroji přejde automaticky ze zákona na vlastníka nemovitosti (osobu B). Prakticky stejné pravidlo obsahoval i předchozí občanský zákoník, tedy zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve svém ust. § 120.

Problematickým bodem současné i předchozí právní úpravy však bylo a je, že právní úprava nestanovuje žádná přesnější kritéria pro určení, kdy je stroj zabudován do nemovitosti natolik, že jeho demontáž (oddělení) by nemovitost znehodnotila a kdy tomu tak ještě není (což je poměrně pochopitelné vzhledem k možné nekonečné rozmanitosti stavebně-technických řešení, která mohou

být při zabudování stroje do nemovitosti využita).

Určitá právní vodítka pro učinění závěru o tom, kdy je nemovitost demontáží stroje již znehodnocena, lze najít v judikatuře Nejvyššího soudu. Například ve svém rozhodnutí sp. zn. 25 Cdo 770/98 (kde příslušný soud řešil, zda strojní vybavení je součástí malé vodní elektrárny, či nikoliv), Nejvyšší soud dospěl k obecnějšímu závěru, že znehodnocení nemovitosti nemusí být představováno jen ztrátou její hodnoty peněžní, nýbrž může jít i o znehodnocení funkční, estetické či jiné a že znehodnocením je míněn stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec. Ve svém rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 990/2002 (v němž Nejvyšší soud posuzoval, zda je výměníková stanice součástí nemovitosti) Nejvyšší soud judikoval, že zabudovaná výměníková stanice je součástí nemovitosti, v níž se nachází, neboť podle své povahy k této nemovitosti náležela a nemohla být oddělena, aniž by se nemovitost neznehodnotila. Ke stejnému závěru došel Nejvyšší soud při posouzení, zda jsou kotle součástí obytných domů, když ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2482/2008 dovodil, že tyto jsou součástí obytných domů, neboť jejich odstraněním z domů bez náhrady jiným zdrojem vytápění by se z hlediska dlouhodobého užívání znemožnilo užívání bytů a znehodnotila stavba sama.

Z uvedených rozhodnutí Nejvyššího soudu je vidno, že stroj se může stát součástí nemovitosti poměrně snadno a riziko, že vlastnictví ke stroji přejde na vlastníka nemovitosti, může být tedy poměrně vysoké. I přes relativně značný praktický dopad výše uvedených právně-teoretických úvah je však skutečností, že účastníci právních vztahů popsané možné právní dopady obvykle příliš neřešili a neřeší.

Rizika spojená se zákonným přechodem vlastnického práva ke stroji

Výše popsaný právní a faktický stav však představuje dle našich zkušeností riziko především z těchto důvodů:

- (i) V případě, že by nájemce zabudoval do nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele své stroje, a proti pronajímateli by následně bylo zahájeno insolvenční řízení, může dojít k tomu, že insolvenční správce se bude snažit stroje jako součást nemovitosti zahrnout do majetkové podstaty a dále s nimi nakládat v režimu insolvenčního řízení. Obdobně v případě exekuce vzniká problém za situace, kdy je nařízen prodej nemovité věci, a zabudované stroje jsou exekutorem považovány za součást nemovitosti.[1]
- (ii) V případě, že by nájemce zabudoval do nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele své stroje, které by měly zvláště velkou hodnotu a/nebo by pro podnikatelské aktivity nájemce byly zcela nepostradatelné, nelze vyloučit riziko, že by pronajímatel mohl využít mechaniku zákonného přechodu vlastnického práva ke stroji k tomu, aby stroj např. odmítl nájemci vydat, a vynucoval si tak po nájemci splnění (sjednaných či nesjednaných) povinností.
- (iii) V případě, že by nájemce zabudoval do nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele stroje ve vlastnictví třetí osoby (např. leasingové společnosti), nelze vyloučit, že v důsledku zabudování stroje do nemovitosti a přechodu vlastnického práva ke stroji by mohl nájemce nevědomě porušit podmínky leasingu.

Škála rizik spojených se zákonným přechodem vlastnického práva ke stroji je samozřejmě o mnoho širší, než jak je popsáno výše, avšak se zmíněnými případy se setkáváme v naší praxi nejčastěji.

Zápis výhrady vlastnictví do katastru nemovitostí a s ním spojené nejasnosti

Výše nastíněným (nepředvídatelným) následkům spojeným s možným automatickým přechodem vlastnictví ke stroji lze dle NOZ účinně zabránit zápisem výhrady vlastnictví do katastru nemovitostí

ve smyslu ust. § 508 NOZ (dále také jen „**zápis výhrady**“), a to za předpokladu, že vlastník stroje a nemovitosti se zápisem výhrady souhlasí a poskytnou si pro provedení zápisu výhrady potřebnou součinnost.

Výhradu vlastnictví je možné zapsat jen k nemovitým věcem zapsaným ve veřejném seznamu, tedy v katastru nemovitostí. Dále je podmínkou pro zápis výhrady, že musí souviset se strojem nebo jiným zařízením. Komentář k NOZ jako příklad stroje uvádí nejen výrobní či obráběcí zařízení, ale i technologické celky či počítačové servery;[2] jako příklad jiného zařízení pak vanu.[3] Věříme, že katastrální úřady nezaujmou k vymezení množiny věcí, k nimž bude možno výhradu vlastnictví zapsat, restriktivní přístup a že výhradu vlastnictví tedy bude možno zapsat ke spíše širšímu spektru věcí.

Pokud jde o technikálie zápisu výhrady, tento se provádí tzv. poznámkou (§ 23 odst. 1 písm. p) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "**KZ**"). Pro podání návrhu na zápis výhrady neexistuje aktuálně žádný speciální formulář. Podle požadavků příslušných právních předpisů a informací/doporučení z námi dotázaných katastrálních úřadů by měl návrh obsahovat minimálně tyto náležitosti:

- (i) označení vlastníka stroje;
- (ii) označení vlastníka nemovitosti;
- (iii) identifikaci pozemku (pokud by měl být stroj zabudován do pozemku);
- (iv) identifikaci budovy (pokud by měl být stroj zabudován do budovy);
- (v) specifikaci stroje, který má být zabudován (pro katastrální úřad bude podstatné, aby specifikace stroje byla srozumitelná. Technický výkres není na základě informací námi zjištěných na katastrálních úřadech nutné dokládat, ale pro větší přehlednost jej doporučujeme přiložit. Obecně zde jistě bude platit, že čím pochopitelnější specifikace stroje a jeho zabudování bude, tím větší je pravděpodobnost, že katastrální úřad výhradu vlastnictví hladce zapíše);
- (vi) prohlášení vlastníka stroje, kterým si vlastník stroje ke stroji vlastnické právo vyhrazuje;
- (vii) prohlášení vlastníka nemovitosti, kterým vlastník nemovitosti vysloví svůj souhlas se zápisem výhrady (souhlas vlastníka nemovitosti může být přitom připojen k uvedenému prohlášení vlastníka stroje, nebo obsažen na samostatné listině, nebo může být obsažen v samostatné žádosti vlastníka nemovitosti o zápis poznámky (§ 72 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Na základě informací námi zjištěných na katastrálních úřadech je možné výše uvedená prohlášení učinit a výhradu vlastnictví zapsat do katastru nemovitostí i po zabudování stroje do nemovitosti. Upozorňujeme však, že tato otázka není v právní úpravě aktuálně nijak řešena, a proto je s „následným“ zápisem výhrady spojena určitá míra právní nejistoty. Stejně tak je nejasné, zda případný „následný“ zápis výhrady má účinky ode dne jeho provedení nebo zda má účinky zpětně k datu zabudování stroje do nemovitosti. S ohledem na uvedené tedy nelze než doporučit pro zajištění vyšší míry právní jistoty, aby byl stroj do nemovitosti zabudován až poté, co je výhrada zapsána do katastru nemovitostí.

Se zápisem výhrady není spojen žádný správní poplatek. Katastrální úřad zapíše poznámku o výhradě vlastnictví do 30 dnů od doručení příslušných podkladů (jak je uvedeno v § 33 písm. c) KZ).

Výhrada vlastnictví při nahrazení stroje

Pokud by měl být do nemovitosti zabudován stroj, který má nahradit stroj už v nemovitosti zabudovaný, který tvoří součást nemovitosti, přičemž nemovitost by byla zatížena právem osoby s

výhodnějším pořadím (např. zástavním právem banky financující nákup dané nemovitosti), mohla by taková osoba vznést proti zápisu výhrady odpor a tímto zápis výhrady zablokovat (§ 508 odst. 2 NOZ). Význam tohoto mechanismu je stručně řečeno v tom, že zápisem výhrady v popsaném případě by prakticky mohlo dojít ke snížení hodnoty dané nemovitosti a tím by právo osoby s výhodnějším pořadím (například právo zástavního věřitele – financující banky) mohlo být dotčeno. Podle informací nám dostupných z katastru nemovitostí budou katastry v případě návrhu na zápis výhrady v situaci spadající pod režim ust. § 508 odst. 2 NOZ s odkazem na uvedené ustanovení požadovat, aby katastru bylo dále předloženo prohlášení osoby disponující právem s výhodnějším pořadím v tom smyslu, že proti zápisu poznámky nevznáší odpor. Nelze přitom vyloučit, že obdobně by katastrální úřady mohly postupovat i v případě, že vlastník stroje podá návrh na zápis výhrady až poté, co stroj do nemovitosti zabuduje za situace, kdy nemovitost bude zatížena právem osoby s výhodnějším pořadím (tedy opět např. zástavním právem financující banky).

Výmaz výhrady

NOZ specificky upravuje pouze jeden důvod, který dle zákona povede k výmazu výhrady z katastru nemovitostí, a tím je situace, kdy vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, prokáže, že se vlastník nemovité věci stal i vlastníkem stroje (§ 508 odst. 1 NOZ). K prokázání této skutečnosti bude katastr nemovitostí požadovat nejspíše např. kupní či jinou smlouvu, na základě které vlastnictví stroje přešlo z jeho vlastníka na vlastníka nemovitosti.

Dalším, dle našeho názoru poměrně častým, důvodem pro výmaz výhrady bude situace, kdy vlastník stroje stroj zabudovaný v nemovitosti odmontuje a odveze (např. při skončení nájmu). Dle informací nám poskytnutých katastrálními úřady budou katastrální úřady v takovém případě pro provedení výmazu výhrady mimo jiné požadovat prohlášení vlastníka nemovitosti i vlastníka stroje o odmontování stroje (obdobně jako při zápisu výhrady). Upozorňujeme však, že proces výmazu výhrady nebyl dle námi zjištěných informací katastrálními úřady zatím prakticky řešen, neboť většina úřadů zatím nezapisovala ani samotnou výhradu vlastnictví. Proto je vždy vhodné se na příslušném katastrálním úřadu dopředu informovat, jaké podklady bude daný katastrální úřad vyžadovat.

Výmaz poznámky katastrální úřad provede do 30 dnů od doručení příslušných podkladových listin (§ 33 písm. c) KZ).

Závěr

Zápis výhrady vlastnictví do katastru nemovitostí obrovskou měrou zvyšuje právní jistotu vlastníka stroje a omezuje řadu velmi nečekaných rizik, která se po zabudování stroje mohou objevit a která mohou mít pro vlastníka stroje značné negativní ekonomické dopady. Jeho využití v různých právních vztazích (zejména u nájmů výrobních či průmyslových prostor) tedy nelze než doporučit.

S ohledem na novost tohoto institutu lze předpokládat, že při jeho aplikaci budou zejména zpočátku vznikat určité nejasnosti (např. ohledně toho, u jakých strojů lze výhradu zapsat atd.). Věříme však, že celkově si tento institut své místo v českém právním řádu brzo najde a bude poměrně hojně využíván.

Mgr. Radan Janoš,
advokát

Mgr. Tereza Levická,
advokátní koncipientka

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111
Fax: +420 224 235 450
e-mail: prague@prkpartners.com

---

[1] Tak například judikoval Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 20 Cdo 2736/2016, že zabudovaná výrobní zařízení pěstitelské pálenice jsou součástí pěstitelské pálenice, a nikoli samostatnými věcmi (přestože daná zařízení byla primárně samostatné povahy, a dokonce předmětem leasingové smlouvy).
[2] LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 9788074005299.
[3] ŠVESTKA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. Svazek I, (§ 1 až 654). Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 9788074783708.

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

Další články:

- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)