

25. 11. 2016

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

Právní povaha přípojek a nakládání s nimi

Přípojky inženýrských sítí (kanalizace, vodovody apod.) nejsou součástí pozemku a mohou být vlastněny osobou odlišnou od vlastníka pozemku.

ACHOUR & PARTNERS

Již za účinnosti zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, Nejvyšší soud dospěl k závěru (např. v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1308/2003), že kanalizace není součástí pozemku, a to s odkazem na znění zákona č. [274/2001](#) Sb., o vodovodech a kanalizacích, podle kterého je kanalizační či vodovodní přípojka samostatnou stavbou. Obdobně se Nejvyšší soud vyjádřil o elektrické přípojce (viz rozsudek sp. zn. 22 Cdo 4420/2009), která byla rovněž na základě zákona č. [458/2000](#) Sb. (energetický zákon) považována za samostatnou věc.

Výše zmíněné inženýrské sítě (přípojky) se nestaly součástí pozemku ani po nabytí účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník ("**ObčZ**"), a to v důsledku ustanovení § 509 ObčZ.[1] I nadále půjde o samostatné věci v právním smyslu. Pokud nejsou inženýrské sítě (přípojky) součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny, jsou v souladu s rozhodovací praxí nemovitými stavbami (jak potvrdil Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2653/2011). Charakter nemovité věci přitom mají výslovně i podle ustanovení § 498 ObčZ.[2] Inženýrské sítě (přípojky) se nezapisují do katastru nemovitostí. V případě převodu proto vlastnické právo k přípojce zpravidla vznikne již k okamžiku účinnosti převodní smlouvy.

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že inženýrské sítě (kanalizační, vodovodní a elektrické přípojky) tvoří příslušenství nemovité věci. Podle § 510 ObčZ příslušenství zásadně sdílí osud věci hlavní (práva a povinnosti týkající se věci hlavní, se týkají i jejího příslušenství, pokud se strany nedohodnou jinak). Jde o významný posun a zjednodušení oproti předchozí praxi, kdy na základě judikatury Nejvyššího soudu (viz rozsudek sp. zn. 2772/2000) platilo, že *"je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost, je předpokladem jejího přechodu na jinou osobu spolu s věcí hlavní, písemné vyjádření vůle toto příslušenství převést"*. Pokud si nyní smluvní strany nebudou přát převést společně s pozemkem také příslušné inženýrské sítě (přípojky), a převodce bude zároveň vlastníkem pozemku i přípojky, budou je muset naopak z převodu výslovně vyloučit.

Pro právní nakládání s inženýrskými sítěmi (přípojkami), resp. s pozemky, v nichž jsou umístěny, je zcela zásadní otázka vlastnictví těchto sítí (přípojek). Vlastnictví inženýrských sítí je zpravidla upraveno ve zvláštních zákonech. Vlastníkem kanalizačních a vodovodních přípojek je od roku 2002 osoba, která na své náklady přípojku pořídila (viz výše zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1308/2003). Do té doby byl vlastníkem těchto přípojek vlastník pozemku. Vlastníkem elektrické přípojky je ten, kdo uhradil náklady na její zřízení.

Je tak třeba upozornit, že vlastníkem přípojek může být osoba odlišná od vlastníka pozemku, na kterém jsou přípojky umístěny. To může představovat problém při majetkoprávních dispozicích (převodech) s pozemkem, v němž jsou uloženy přípojky, které slouží budově na pozemku umístěné. Nelze totiž vždy spoléhat na to, že přípojky budou ve vlastnictví vlastníka pozemku. V takovém

případě by nemohly být ani platně převedeny při převodu pozemku, v němž jsou umístěny, a to i přesto, že do převodní smlouvy již není nutné výslovně zahrnout vůli k jejich převodu.[3]



Mgr. Tereza Fröhlichová



JUDr. David Mašek, Ph.D.

[ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Kaunický palác
Panská 7
110 00 Praha 1

Tel.: +420 270 006 111

Fax: +420 270 006 122

e-mail: office@achourpartners.com

[1] Podle § 509 ObčZ nejsou součástí pozemku inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

[2] V souladu s § 498 ObčZ o nemovitou věc půjde tehdy, stanoví-li zvláštní předpis, že věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty.

[3] I když někteří autoři dovozují, že pokud inženýrské sítě zasahují pouze na jeden pozemku, neuplatní se pravidlo stanovené v § 509 ObčZ, podle kterého nejsou inženýrské sítě součástí pozemku, a to z důvodu, že odlišný režim právního režimu pozemku a inženýrských sítí není v takovém případě důvodný. (Petr Tégl: § 509; Inženýrské sítě, Rekodifikační novinky 7/2014, s. 7).

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)