

9. 5. 2017

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

Právní povaha vodovodů a kanalizací jako movitých či nemovitých věcí

V poslední době se ukazuje, že mezi odbornou veřejností stále není, ani po více než třech letech od účinnosti nového občanského zákoníku, zcela jasné, zda jsou vodovody a kanalizace (a inženýrské sítě obecně) věci movitou či nemovitou. Nesprávné posouzení právní povahy inženýrských sítí může mít závažné důsledky majetkoprávního charakteru.



V článku uvedená argumentace dle našeho názoru jasně ukazuje, že otázka právní povahy vodovodu a kanalizace (resp. inženýrských sítí jako celku) jako movitých či nemovitých věcí nemá jednoznačné řešení, a konkrétní případy bude nutné zkoumat individuálně.

Právní úprava inženýrských sítí v občanském zákoníku

Vodovody a kanalizace, resp. inženýrské sítě obecně, jsou liniovou stavbou podle ustanovení § 509 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. [460/2016](#) Sb. („OZ“).

Novelizované ustanovení § 509 OZ definuje od 28. února 2017 liniové stavby obdobným způsobem jako do 27. února 2017 inženýrské sítě:

„Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“

Znění ustanovení § 509 OZ před účinností novely, tj. do 27. února 2017, bylo následující:

„Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“

Jaký byl účel této novely, resp. jaký vliv má na právní kvalifikaci vodovodu a kanalizací? Pro tuto oblast se o zásadní změnu nejedná, liniové stavby jsou pouze obecně pojem, který je využíván spíše v odvětví stavebního práva. U liniových staveb převládá jeden rozměr, tj. délka nad šířkou a výškou. Jedná se o širší oblast, jejíž podmnožinou jsou inženýrské stavby, tudíž i vodovody a kanalizace.[1]

Inženýrská síť jako věc v právním smyslu

V souladu s ustanovením § 509 OZ je liniovou stavbou předně vedení; stavby a zařízení provozně s inženýrskou sítí související jsou potom součástí, příp. příslušenstvím liniové stavby - inženýrské sítě. Součástí inženýrské sítě (bez ohledu na to, zda pouze pro účely vymezení inženýrské sítě jako samostatné věci či obecně) potom budou stavby a zařízení sloužící výlučně provozu sítě, tj. dopravě a dodávání vody v případě vodovodu nebo odvádění odpadních nebo srážkových vod v případě kanalizace (např. přečerpávací stanice). Ostatní stavby, tzn. výroby elektrické energie, plynárny, čistírny odpadních vod či úpravní vody, součástí inženýrské sítě nejsou, mohou však být jejím příslušenstvím.

Oproti předchozí úpravě (před OZ, tj. úpravě občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb.), kdy vedení byla považována spíše za příslušenství staveb a zařízení na inženýrských sítích, jsou podle OZ vedení považována za „věc hlavní“ a stavby a zařízení s vedením provozně související pouze za součást vedení. Z tohoto důvodu nemůže být právní povaha vedení určena podle právní povahy staveb a zařízení s inženýrskou sítí provozně souvisejících, neboť ty představují od 1. ledna 2014 toliko součást vedení.

Podle § 498 OZ jsou všechny věci buď věcmi movitými, nebo nemovitými. **Platí přitom, že všechny věci, které jsou uvedeny v taxativním výčtu podle ustanovení § 498 odst. 1, § 1159, § 1242 a § 3055 OZ[2], jsou věcmi nemovitými**, ostatní věci jsou pak věcmi movitými.

Zásadním kritériem pro určení právní povahy inženýrské sítě bude tedy to, zda bude splňovat definice ustanovení § 498 odst. 1 OZ. Podle tohoto ustanovení *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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“*.

Z výše uvedeného je zřejmé, že:

- inženýrské sítě nejsou součástí pozemku, což bylo stanoveno zákonem (§ 509 OZ);
- inženýrské sítě jsou souborem věcí, patří k nim vedení a další stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí; tyto věci, pokud jsou součástí inženýrské sítě, nejsou rovněž součástí pozemku (§ 509 OZ); a
- pokud jednotlivé části inženýrských sítí půjde přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty, budou tyto části inženýrských sítí věcmi movitou.

Názor, že inženýrské sítě jsou bez dalšího nemovitou věcí, nemá právní opodstatnění. Vždy v konkrétním případě bude nutné řešit, zda přenesením z místa na místo dojde k porušení podstaty části inženýrské sítě.

Inženýrské sítě jsou tak souborem sestávajícím z movitých a nemovitých částí podle povahy, kterou by tyto části měly, pokud by nebyly součástí inženýrské sítě. Nemovitou částí inženýrské sítě pak budou ty části inženýrských sítí, které by měly samostatně povahu nemovité věci; právní povahu každé části inženýrské sítě bude potřeba posuzovat individuálně, a to zejména z toho důvodu, že si lze jen obtížně představit situaci, kdy by se nemovitá věc (stavba na inženýrské síti) stávala součástí věcí movité (vedení inženýrské sítě).

V návaznosti na novelu OZ, která do ustanovení § 509 OZ doplnila formulaci *„...a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků...“*, lze uvažovat také o výkladu, podle kterého mohou být předměty pouze movité věci. Tímto výkladem by teda bylo možné dospět k závěru, že veškeré inženýrské sítě jsou movitými věcmi. Tento výklad nelze pokládat bez dalšího za správný a

jediný možný, nicméně poskytuje další podporu tvrzení, že nelze jednoznačně označit veškeré inženýrské sítě za nemovité věci, jak uvádí někteří autoři (případně veřejnoprávní autority, viz níže).

Konkrétní určení vodovodů a kanalizací jako movité či nemovité věci

Vodovody a kanalizace jsou podmnožinou pojmu liniové stavby a nejsou v OZ rovněž definovány. Definici vodovodů a kanalizací lze nalézt v ustanovení § 2 zákona č. [274/2001](#) Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

Podle zákona o vodovodech a kanalizacích je vodovod definován jako *„...provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování.“* Kanalizace je pak *„...provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace.“*

Veřejnoprávní definice vodovodů a kanalizací však s ohledem na dualitu českého právního řádu, která je vyjádřena v ustanovení § 1 odst. 1 OZ, není pro soukromoprávní jednání použitelnou. Výše uvedená veřejnoprávní definice je rovněž částečně v rozporu s definicí dle OZ - zákon o vodovodech a kanalizacích zahrnuje do definice vodovodu a kanalizace i stavby, které neslouží výlučně k převodu média - vody, např. stavby pro úpravu vody či čistírny odpadních vod. Takové stavby nejsou součástí inženýrských sítí podle § 509 občanského zákoníku.

V souladu s obecným vymezením v předchozí části lze vedení vodohospodářské infrastruktury, tj. vodovody a kanalizace, resp. vodovodní řady a přivaděče a kanalizační stoky a šachty, považovat za movitou věc, pokud lze vedení přenést z místa na místo bez porušení jeho podstaty. V tomto ohledu nehraje žádnou roli charakter materiálu vedení (plastový či betonový), jeho rozměry či hmotnost. Nelze například říci, že rozsáhlé betonové vedení inženýrské sítě je nemovitou věcí pouze z toho důvodu, že jej nelze současnou technikou z důvodu jeho objemu či hmotnosti přenést z místa na místo. Není možné tudíž dovozovat, že objemnější a těžší věc je nemovitou věcí pouze z důvodu svého objemu a rozsahu a menší a lehčí, charakterem a uložením v zemi totožná věc, kterou bezproblémově např. těžkou technikou přenést lze, je movitou věcí. Občanský zákoník žádnou takovou fakticitu jako podmínku vymezení movité či nemovité věci neobsahuje.

Vedení vodohospodářské infrastruktury se v současné době realizují z jednotlivých segmentů (dílů), plastového či betonového charakteru, které jsou ukládány na dno výkopu. Tato vedení nebývají nijak ukotvena ani jinak pevně spojena se zemí. Po jejich uložení do země jsou toliko zasypány vhodnou zeminou. V případě potřeby je možné vedení odkrýt, jednotlivé segmenty rozebrat a ze země vyjmout. Rozebrané díly je možné jednoduše opět spojit na jiném místě. Toto platí také pro přečerpávací stanice na vedeních (inženýrských sítích), které lze zjednodušeně popsat jako vedení s akumulacním prostorem vybavené technologií pro čerpání.

Zásadním hlediskem pro rozlišení tedy bude, zda je ta která část vodovodu a kanalizace pevně ukotvena v zemi, zejména betonovým založením (zabetonována). Pakliže bude část vodovodu a kanalizace v zemi pouze položena a zasypána bez pevného ukotvení, bude se dle našeho názoru jednat o věc movitou. Pouze pokud bude část vodovodu a kanalizace v zemi pevně ukotvena, půjde o věc nemovitou. Movitá povaha části inženýrské sítě není narušena jejím spojením s nemovitou částí inženýrské sítě.

Na závěr je nutné položit si otázku, jaký byl vlastně záměr zákonodárce? Proč by plastové potrubí ležící volně v zemi, které může jeho majitel během velmi krátkého časového úseku rozebrat a znovu složit na vedlejším pozemku, mělo být nemovitou věcí? Nedochozelo by zde ke zbytečné regulaci s ohledem na skutečnost, že právní nároky na nakládání s nemovitými věcmi jsou z povahy věci přísnější, než režim věcí movitých? Je zřejmé, že zabetonovaná kanalizační potrubí pevně spojená s pozemkem, které nelze přenést z místa na místo a využít jinde, jsou ze své povahy nemovitou věcí a tato skutečnost ani v současné době není nikterak rozporována. Nedává ale smysl, aby se stejná pravidla uplatnila i pro daleko modernější části vodovodů a kanalizací; zákon vyložený takovýmto způsobem by nebyl ku prospěchu veřejnoprávní regulaci oblasti, tím spíše by nebyl ku prospěchu vztahům soukromoprávním.

Daňové aspekty - období od 1. ledna 2014 do 31. října 2016

Určení, zda je inženýrská síť nemovitou či movitou věcí, může mít rovněž zásadní dopad na vyčíslení daně z nabytí nemovitých věcí při nabytí vodohospodářské (či jiné) infrastruktury. Toto se týká majetku nabytého v období od 1. ledna 2014 do 31. října 2016, kdy bylo účinné původní znění zákonného opatření senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v původním znění pozdějších předpisů („**zákonné opatření**“).

Podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) zákonného opatření účinného v období od 1. ledna 2014 do 31. října 2016 bylo **předmětem daně z nabytí nemovitých věcí** „*úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je pozemkem, stavbou, částí inženýrské sítě nebo jednotkou nacházející se na území České republiky*“.

Z textu výše uvedeného ustanovení je na první pohled zřejmé, že minimálně část inženýrské sítě nebyla v tomto období předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Pojem „část inženýrské sítě“ není (a nebyl ani v období od 1. ledna 2014 do 31. října 2016) právním řádem definován; stejně tak není definován obecný pojem části věci. Je však zřejmé, že část věci není totožným pojmem jako pojem „součást věci“. Se součástí věci nelze samostatně disponovat, kdežto s částí věci samostatně disponovat lze, což vyplývá například z § 2202 OZ umožňující nájem části věci.

Částí inženýrské sítě je tedy část vedení, případně stavba či zařízení provozně související s provozem inženýrské sítě, se kterou lze samostatně nakládat a která by mohla být samostatným předmětem právních vztahů.

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí byla v souladu s citovaným ustanovením pak v tomto období od 1. ledna 2014 do 31. října 2016 pouze **část inženýrské sítě, která je nemovitou věcí**. Zákonné opatření tedy počítalo s tím, že část inženýrské sítě může být nemovitou věcí a rovněž tedy (a contrario), že **část inženýrské sítě může být věcí movitou**. Zdanění by pak měla podléhat pouze ta část inženýrské sítě, která měla samostatně charakter nemovité věci.

Pokud byla daň z nabytí nemovitých věcí v období 2014-2016 vypočítána z celého komplexu inženýrských sítí, lze uvažovat o úpravě daňové povinnosti v souladu s výše uvedeným, a to až tři roky zpětně.

Správnost tohoto výkladu pak potvrzuje přijatá změna (upřesnění) ustanovení § 2 zákonného opatření, které bylo změněno zákonem č. [254/2016](#) Sb., platným od 5. srpna 2016 a účinným od 1. listopadu 2016, podle něž je stávající § 2 zákonného opatření doplněn o odstavec 2 v následujícím znění: „*Jde-li o nabytí vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnickému podílu na ní, je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona, která je částí této sítě a která se nachází na území České*

republiky, nebo spoluvlastnickému podílu na takové budově; tato budova nebo spoluvlastnický podíl na ní se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považují za nemovitou věc.“

Otázka právní povahy vodovodu a kanalizace (resp. inženýrských sítí jako celku) jako movitých či nemovitých věcí nemá jednoznačné řešení, a **konkrétní případy bude nutné zkoumat individuálně**. V daňovém řízení v případě by potom měl správce daně povinnost postupovat v souladu se zásadou *in dubio pro mitius*.^[3]



Zdeněk Horáček,
advokát,
odborný asistent, katedra práva, PEF, ČZU



Jan Pavouk,
advokátní koncipient

[Ambruz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Karolinská 654/2
186 00 Praha 8

Tel.: +420 246 042 100

Fax: +420 246 042 030

e-mail: legalcz@deloittece.com

[1] Viz komentář k ustanovení § 509; Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654).

[2] S výjimkou obecnější definice v ustanovení § 498 odst. 1 se jedná o bytové jednotky, právo stavby a přechodné ustanovení pro odlišné vlastnictví stavby a pozemku.

[3] Nález Ústavního soudu ČR ze dne 15. prosince 2003, sp. zn. IV ÚS 666/02.

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)

- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)