

28. 5. 2014

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

Rizika nové právní úpravy současti nemovitosti a předkupního práva

V České republice nabyt dne 1.1.2014 účinnosti nový občanský zákoník č. [89/2012](#) Sb. („NOZ“), nový katastrální zákon a řada dalších významných právních předpisů týkajících se nemovitostí. Mezi nejvýznamnější změny patří zavedení jednoty vlastnictví pozemku a budovy (tj. zásady „superficies solo cedit“), pravidlo, že připevněný stroj je součástí nemovitosti nebo princip presumpce správnosti zápisů v katastru nemovitostí. Tento článek upozorňuje na některá rizika, která pro vlastníky nemovitostí a na nich umístěných staveb, strojů a zařízení z nové právní úpravy mohou vyplývat a zapříčinit v budoucnu soudní spory o vlastnické právo, bezdůvodné obohacení a další nároky.



Jednota vlastnictví pozemku a budovy a vzájemné předkupní právo

NOZ stanoví v § 506 odst. 1, že *„Součástí pozemku je 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.“*

Tato koncepce, poměrně obvyklá ve většině států Evropy, představuje v českém právu zásadní změnu, když doposud mohlo být vlastnictví pozemku a stavby zcela oddělené. V případech, kdy vlastnictví pozemku a stavby bylo dosud v konkrétním případě oddělené, zůstává podle § 3055 odst. 1 a násl. NOZ oddělené i nadále.

Z výše uvedeného pravidla existují výjimky, kdy stavba není součástí pozemku. Součástí pozemku tak nejsou dočasné stavby na něm umístěné. Dále nejsou součástí pozemku např. také stroje a jiná upevněná zařízení (**„stroj“**), u nichž je v katastru nemovitostí zapsána výhrada odděleného vlastnictví podle § 508 NOZ (viz dále).

Budoucí sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm umístěné je zajištěno mimo jiné vzájemným předkupním právem vlastníka pozemku a vlastníka stavby. Toto vzájemné předkupní právo nelze vyloučit ani omezit (§ 3056 odst. 1 NOZ).

Zákonné předkupní právo však může narušovat předchozí dohodu stran uzavřenou před nabytím platnosti NOZ (např. smlouvu budoucí kupní, předkupní smlouvu nebo leasingovou smlouvu) o převodu pozemku nebo budovy. Ustanovení o zákonném předkupním právu v takovém případě může bránit smluvním stranám výše uvedených smluv splnit jejich smluvní povinnosti.

Vezměme si např. leasingovou smlouvu, podle které leasingový pronajímatel bude mít povinnost

prodat po ukončení leasingu budovu leasingovému nájemci, který řádně splatil všechny leasingové splátky. Odkupní cena předmětu leasingu zpravidla není tržní (nýbrž zůstatková či pevná symbolická). Tuto situaci NOZ nijak neupravuje. Přitom je zřejmé, že nelze po leasingové společnosti požadovat, aby vlastníkovu pozemku nabídla budovu v hodnotě desítek milionů korun za nižší než tržní cenu (např. za daňovou zůstatkovou cenu), tak jako leasingovému nájemci. Do prodejní ceny nabízené vlastníkovu pozemku je třeba zohlednit zaplacené leasingové nájemné a další platby za celou dobu leasingu. Na metodiku výpočtu ceny, za kterou by takto měla být nabídnuta budova vlastníkovu pozemku v rámci jeho předkupního práva, mohou existovat různé názory. V zájmu zajištění právní jistoty je proto třeba uzavřít co nejdříve mezi dotčenými smluvními stranami převodní, budoucí či opční smlouvu. Tato smlouva však nesmí omezovat zákonné předkupní právo.

Přípevněný stroj jako součást nemovitosti

Další oblastí, kde je třeba reagovat na rizika spojená se změnou definice součásti nemovitosti, je otázka strojů a zařízení přípevněných k nemovitosti.

Podle § 506 odst. 1 NOZ platí, že „*součástí pozemku jsou i ... jiná zařízení ... včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“ Součástí nemovitosti jsou tedy od 1.1.2014 i jakékoliv k ní přípevněné stroje.

Samostatný právní režim mají stroje přípevněné k nemovitosti před 1.1.2014, které se před tímto datem nestaly součástí nemovitosti. U těchto strojů zůstává dle našeho názoru vlastnictví i nadále oddělené od vlastnictví nemovitosti, neboť lze stěží předpokládat, že zákonodárce zamýšlel odebrat („vyvlastnit“) bezdůvodně vlastnické právo vlastníkům strojů a převést ho na vlastníky nemovitostí, a to bez výslovného ustanovení v zákoně, a navíc bez určení výše náhrady.

Podle § 984 odst. 1 NOZ platí, že „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu ...*“ I toto ustanovení představuje významnou změnu oproti dosud platnému pravidlu, že zápis v katastru nemovitostí je pouze deklaratorní. Kupující tak byli před 1.1.2014 nuceni provádět ohledně kupovaných nemovitostí právní prověrky více než 10 let zpětně (vydržecí doba), chtěli-li mít ohledně svého vlastnického práva jistotu. Nyní bude zpravidla postačovat právní prověrka nabývacích titulů pouze v takovém rozsahu (bude-li jejich právní prověrka vůbec třeba), který založí dobrou víru kupujícího.

Zavedení presumpce správnosti zápisů o právním stavu v katastru nemovitostí posiluje postavení kupujícího, na kterého přechází v případě koupě nemovitosti i vlastnické právo k přípevněnému stroji jakožto její součásti. Chce-li vlastník přípevněného stroje (např. leasingová společnost) zabránit tomu, aby stroj byl prodán spolu s nemovitostí třetí osobě, může využít ustanovení § 508 odst. 1 NOZ a nechat své vlastnické právo ke stroji zapsat do katastru nemovitostí. Podle ustanovení § 508 odst. 1 NOZ platí, že „*stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovité věci zapsané do katastru nemovitostí, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do katastru nemovitostí výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není.*“

Zde je třeba podotknout, že právní názor, že poznámka odděleného vlastnictví stroje podle § 508 odst. 1 NOZ je svojí povahou údajem o právním stavu nemovitosti ve smyslu § 984 odst. 1 NOZ, není dosud jednoznačně přijímán.

Zápis této výhrady značně posiluje právní jistotu vlastníka stroje, a to i v případě, že stroj byl k nemovitosti přípevněn již před 1.1.2014, a není její součástí. Zápisem výhrady do katastru nemovitostí lze předejít sporům v situaci, kdy vlastník nemovitosti prodá nemovitost i se strojem třetí osobě a zamlčí jí úmyslně či neúmyslně, že stroj není součástí nemovitosti, ale vlastnictvím třetí

osoby.



Mgr. Viktor Pakosta,
advokát



Mgr. Vojtěch Růžička,
advokátní koncipient

[Haškovcová&Co.](#)
advokátní kancelář

Václavské nám. 823/33
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 807 069

Fax: +420 224 238 706

e-mail: office@haskovcova.com

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)