

2. 3. 2015

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

Stroj jako součást nemovité věci

Víte, jaký je rozdíl mezi slovy upevněný a připevněný? Věřte, že nejde o test znalostí českého jazyka, ale základní otázku, kterou si musí položit každý, kdo řeší, zda je stroj nebo jiné zařízení součástí nemovité věci, či nikoli. Pozornost by tomuto rozlišení měli věnovat zejména ti, kdo pořizují stroj nebo jiné zařízení a umísťují jej do pronajatých prostor nebo na pronajatý pozemek, banky, které financují stroje, nebo leasingové společnosti.

Rödl & Partner

Dle § 508 o.z. není stroj nebo jiné upevněné zařízení součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem vlastníka nemovité věci zapsána výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Jedná se o výluku z obecného ustanovení § 505 o.z., dle kterého je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

Na základě společného výkladu uvedených ustanovení o.z. nelze dospět k závěru, že stroje, u nichž není učiněna výhrada, jsou automaticky součástí nemovitosti. Takovéto důsledky neměl zákonodárce na mysli a ani samotná textace § 508 odst. 1 by tyto závěry neodůvodňovala. Naopak platí, že pouze ty stroje a zařízení (dále jen „stroje“), které jsou upevněné k nemovité věci, se mohou stát její součástí, pokud takovému důsledku vlastník nemovitosti a vlastník stroje nezabrání učiněním výhrady.

Připevněný nebo upevněný?

Co lze považovat za upevnění stroje k nemovitosti? Předně můžeme konstatovat, že nemovitostí budou pozemky a až do úplného prosazení se zásady superficies solo cedit také některé stavby (srov. přechodná ustanovení o.z.). Uvažovat o tom, že nemovitou věcí jsou také práva, o kterých to stanoví zákon, by nebylo v případě tohoto tématu příliš užitečné, neboť si lze jen těžko představit upevnění stroje například k právu stavby.

Podle stanoviska Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti je pod pojmem upevnění nutné chápat jen takové spojení, které by v případě odejmutí stroje znamenalo znehodnocení nemovitosti. Pevné spojení s nemovitostí však není jediným kritériem. Musí jít navíc o stroj, který je s nemovitostí spojen funkčně[1]. Půjde často o osobní výtahy, transformátory, výtopové systémy, vzduchotechniku a podobně. I když samozřejmě ne vždy musí být tato zařízení za součást nemovitosti považována. Bude záležet na jejich skutečné povaze.

K obdobným závěrům se dá dojít také na základě judikatury Nejvyššího soudu z dvacátých let dvacátého století, přestože tehdejší soud řešil otázku příslušenství a nikoli součástí věci.[2]

Běžné připevnění stroje například z důvodu stability není považováno za upevnění ve smyslu o.z. a takto zajištěný stroj nevykazující trvalé spojení s nemovitostí není její součástí. Vezmeme-li si na pomoc výše zmíněnou judikaturu, nezáleží ani na tom, s jakou důkladností a pečlivostí bylo spojení provedeno. Pokud přibetovaný stroj obstojí v testu funkčnosti (podle povahy stroj nenáleží k budově)

a upevněnosti (odejmutí stroje znamená poškození betonu a drobné poškození stroje, které nemá vliv na jeho činnost – například odřetí – a nezpůsobí poškození budovy), pak je samostatnou věcí v právním smyslu a není nutné zapisovat výhradu do katastru nemovitostí.

V některých případech může být obtížné rozlišit mezi tím, zda je stroj trvale upevněn, nebo jen připevněn. Pokud si nebudete jisti, doporučujeme výhradu učinit. Katastrální úřad povahu stroje ani pevnost spojení s nemovitou věcí nezkontroluje a výhradu zapíše, bez ohledu na to, zda se jedná o skutečnou výhradu, nebo nadbytečnou informaci vykazovanou u nemovitosti.

Výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovitosti

Samotná povaha výhrady je z teoretického hlediska velmi zajímavá. Vlastnictví věci a otázky součástí věci jsou svojí povahou věcnými právy. Zákonodárce však z praktických důvodů umožňuje dvěma soukromým subjektům, aby zákonem stanovenou regulací věcného práva prolomili soukromoprávním ujednáním nebo prohlášením, jehož obsah v souladu se zákonem zapíše příslušný katastrální úřad do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Bez ohledu na tuto teoretickou zvláštnost jde o institut velmi účelný a ocení jej nejen podnikatelé.

Jak je naznačeno výše, stroj nebo zařízení, které je upevněno a funkčně spjato s nemovitostí, není samostatnou věcí v právním smyslu, ale součástí věci hlavní, a proto patří vlastníkovi nemovité věci. Velmi často na takovém stavu nemá zájem ani pořizovatel stroje nebo zařízení, ani vlastník nemovitosti, ani další osoby.

První z jmenovaných má obvykle v úmyslu se strojem nakládat jako se samostatnou věcí (financovat jej jako samostatnou věc, dát jej do zástavy apod.). Stroj nepožizuje za účelem zhodnocení nemovitosti ve vlastnictví jiného. Vlastník nemovitosti nemívá zájem na tom, aby se stal vlastníkem stroje, který bude upevněn v nemovitosti, a aby se musel vyrovnat s pořizovatelem stroje jen z důvodu, že mu například pronajal nemovitost, ve které je stroj upevněn. Také třetí osoby mohou mít zájem na samostatnosti upevněného stroje. Leasingová společnost, která pořídila stroj a poskytla jej leasingovému nájemci do užívání, by měla zůstat vlastníkem předmětu po celou dobu leasingu. Stane-li se stroj součástí věci, nemůžeme již o vlastnictví ke stroji jako samostatné věci hovořit. Také pro banku, která poskytla úvěr zajištěný zástavním právem ke stroji jako věci movité, je právní úprava zakotvená v o.z. žádoucí. K součásti věci totiž zástavní právo vzniknout nemůže.

V této souvislosti bychom chtěli upozornit také na to, že notář, který sepisuje notářský zápis, jehož obsahem je zástavní smlouva k věci movité, nezkontroluje, zda je stroj skutečně samostatnou věcí v právním smyslu, nebo zda je součástí nemovitosti. Zástavní smlouva k součásti věci by byla neplatná pro nezpůsobilost zástavy. Shodně s tím, co bylo uvedeno výše, doporučujeme před uzavřením takové smlouvy prověřit skutečný stav a v případě pochybností nechat zapsat výhradu v katastru nemovitostí.

Zápis výhrady má formu poznámky v katastru nemovitostí. Návrh podává ten, v jehož prospěch má být poznámka zapsána (tedy původní vlastník stroje nebo zařízení, které se stalo součástí nemovitosti) se souhlasem vlastníka nemovitosti. Zápis výhrady způsobuje, že se součást věci (stroj nebo strojní zařízení) právně oddělí od nemovitosti a stává se opět samostatnou věcí. Účinky zápisu výhrady jsou konstitutivní bez ohledu na legislativní nedostatek spočívající v tom, že nástrojem zápisu je poznámka a nikoli vklad do katastru nemovitostí.

Občanský zákoník předpokládá, že k zápisu poznámky dojde až poté, co bude stroj k nemovitosti upevněn. Stejný závěr vyplývá také z konstitutivnosti zápisu. Před upevněním stroje k nemovitosti by tedy návrh na zápis podáván být neměl. Katastr nemovitostí samozřejmě nekontroluje, zda je v nemovitosti upevněn stroj, vlastník nemovitosti a případně spolu s ním také pořizovatel stroje však

musí v návrhu a listinách k návrhu přikládaných takovou skutečnost tvrdit. Negativním důsledkem tak není nezapsání poznámky, ale případné konsekvence vyplývající z uvedení nepravdivých informací vůči orgánu státní správy.



JUDr. Monika Novotná,
advokátka/partner

JUDr. Eva Kaas Zahořová, LL.M., Ph.D.,
advokátka

[Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.](#)

Platněřská 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111
Fax: +420 236 163 799
e-mail: prag@roedl.cz



[1] Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014 - k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508

[2] Rv II 244/28 ze dne 27. prosince 1928 a RV II 188/23 ze dne 03.07.1923

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

Další články:

- [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](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)