

## KONSTRUKTIVNÍ KRITIKA § 498 NOZ

16. 8. 2013 / Miroslav Pavlík

**Stále účinný občanský zákoník č.40/1964 Sb. (OZ) rozeznává jen dva druhy nemovitostí - a to pozemek a stavbu spojenou se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 OZ). Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) do českých zemí opětovně zavádí zásadu superficies solo cedit. Dlužno dodat na obhajobu tvůrců NOZ, že rozšířenou po celé západní Evropě. Jiné důvody však (tedy, že superficies non solo cedit je přežitek komunistického práva a že se tím, že jí dáváme sbohem, vracíme do civilizované Evropy) nejsou nikde k dohledání.**

Shora zmíněná zásada projevuje se v NOZ především tím, že právě stavby spojené se zemí pevným základem zanikají jako samostatné nemovité věci a stávají se součástí pozemku. NOZ však dává vzniknout (zejména) prostřednictvím § 498 NOZ mnoha jiným nemovitým věcem [1]. O nich a o úskalích s tím spojených je tento článek především.

Základní kategorií věcí nemovitých, jejíž alespoň latentní přítomnost je ovšem všem dalším druhům věcí nemovitých vždy imanentní, je **pozemek**. Protože u pozemku v jeho chápání nenastává žádná změna (blíže srov. rovněž nový katastrální zákon [2]), z hlediska kritiky jej pomíjím a budu se věnovat dalším kategoriím věcí nemovitých.

**Podzemní stavba se samostatným účelovým určením** je druhou kategorií nemovitých věcí uvedených v § 498 NOZ. Důvodová zpráva uvádí jako příklady takových staveb metro a vinný sklípek. Lze se domnívat, že by takovou stavbou mohly být např. i kolektory, tedy tunely pod Prahou nebo jinými městy sloužící pro pohodlný rozvod, údržbu a opravu inženýrských sítí, neb i ty mají autonomní hospodářský účel, jak vysvětluje samostatné účelové určení důvodová zpráva k NOZ.

Jakkoli shora uvedené příklady podzemních staveb se samostatným účelovým určením pokrývají případy, kdy zpravidla podzemní stavby zasahují do vícero (cizích) pozemků, mám za to, že i pokud se podzemní stavba se samostatným účelovým určením nachází pouze na jednom pozemku, je samostatnou nemovitou věcí, a to i při totožnosti vlastníka pozemku a podzemní stavby [3]. Důvodová zpráva v tomto podává nejednoznačnou odpověď (*metro, vinný sklep pod cizím pozemkem atp.*)

Protože judikatura řešící podobné případy dle OZ dospěla k závěru, že např. sklep je samostatnou nemovitou věcí (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 911/2005 ze dne 24.5.2006), je nutno podobné podzemní stavby (sklepy, garáže) pokládat za stavby spojené se zemí pevným základem. V takovém případě pak je § 498 NOZ ustanovením speciálním oproti přechodnému ustanovení § 3054 a §3055 (podle toho, zdali je vlastník podzemní stavby se samostatným účelovým určením totožný s vlastníkem pozemku nebo ne).

Aby nedošlo k omylu, stanoví § 506 odst. 2 NOZ, že není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Jinými slovy, nemá-li podzemní stavba samostatné účelové určení, je součástí pozemku. Pokud by § 506 odst. 2 NOZ nebyl, bylo by možno to samé dovodit z §506 odst. 1 NOZ (stavba je součástí pozemku, tedy i podzemní stavba) a § 498 a contrario (pokud podzemní stavba nemá samostatné účelové určení, není nemovitou věcí a je tedy součástí pozemku). Přidanou hodnotu § 506 odst. 2 NOZ tak lze spatřovat toliko v řešení jejího přesahu pod jiný pozemek.

Lze rovněž uzavřít, že podzemní stavbou se rozumí stavba, která je převážně pod povrchem a je součástí toho pozemku (tedy stavba bez samostatného účelového určení), pod kterým se převážně nachází (srov. obecně chápaný význam slova „zasahuje“), nebo na kterém je vchod do podzemní stavby a jehož součástí je stavba hlavní.

Pozemek a podzemní stavba se samostatným účelovým určením jsou dva základní druhy nemovitých věcí hmotných. V § 498 odst. 1 hned po nich ale následuje velká skupina nemovitých věcí nehmotných - jakož i **věcná práva k nim**. Skupina nemovitých věcí nehmotných, skrývající se pod sousloví „jakož i věcná práva k nim“ je bezesporu významnou změnou proti OZ. OZ jednak rozlišoval „věci“ a „práva“, resp. k nehmotným věcem se stavěl přinejmenším zdrženlivě a zároveň, jak uvedeno výše, znal jen dvě kategorie nemovitostí, a to pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pokud se NOZ vydal po trnité cestě, že věci jsou i práva, je jen logické, že i nehmotné věci (práva) podřadil do kategorií věcí nemovitých (z hlediska praktického zmiňme např. - obligatorní písemnou formu a intabulační princip při zcizování věcí nemovitých). Otázkou je, zda-li tak učinil správným způsobem.

Věcná práva jsou upravena v části třetí NOZ, hlavě druhé a je zřejmé, že nemovitými věcmi - věcnými právy - bude především vlastnictví, právo stavby, věcné břemeno a zástavní právo.

Problém spočívá v tom, že shora uvedená věcná práva jsou nemovitými věcmi dle jazykového výkladu NOZ jen v případě, že se vztahují k pozemku nebo k podzemní stavbě se samostatným účelovým určením. Pokud tento výklad nepřekónáme, nebude

nemovitou věcí věcné břemeno zřízené ke stavbě, která je spojena se zemí pevným základem, ale protože má jiného vlastníka, nesplyne k nabytí účinnosti NOZ s pozemkem. To samé se týká zástavního práva zřizovaného např. k bytové jednotce, jakož i ke všem v úvahu přicházejícím nemovitým věcem podle § 498 odst. 1 NOZ, poslední věta (viz dále).

Mám za to, že se jedná o zjevnou chybu, kterou je za pomoci §2 odst. 2 NOZ (význam slov proti jejich smyslu) nutno překlénout. Správný výklad - a zároveň návrh změny § 498 NOZ, je tedy takový: nemovitými věcmi jsou i věcná práva k nemovitým věcem hmotným.

Další kategorií nemovitých věcí nehmotných jsou **práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**. Samotný NOZ tak činí pouze v případě práva stavby. Právo stavby však je nemovitou věcí dle předchozí kategorie, tj. je věcným právem vztahujícím se k pozemku. Není mi známo, že by jiný zákon stanovil nebo v souvislosti s nabytím účinnosti NOZ měl stanovit nějaké právo jako nemovitou věc. Zatím se tedy jeví tato kategorie nemovitých věcí jako nadbytečná.

A naopak, v § 498 NOZ postrádám hmotné věci [4], které za nemovité věci prohlásí zákon. NOZ stanoví, že nemovitou věcí je jednotka a stavba spojená se zemí pevným základem, která k datu nabytí účinnosti NOZ patří jinému vlastníku než je vlastník pozemku. Rovněž v prováděcím předpise k NOZ je např. navrhováno, aby se nemovitou věcí rozuměla telekomunikační síť.

Posledním velkým okruhem nemovitých věcí dle § 498 NOZ jsou věci, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a zároveň je nelze přesunout z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Z logického i jazykového výkladu vyplývá, že se jedná o věci hmotné, nikoli tedy práva. V sekci serveru [www.justice.cz](http://www.justice.cz) [5] věnující se občanskému zákoníku najdeme přesný výklad toho, co se rozumí „jiným právním předpisem“.

Mluví-li se o „zákonech“, rozumí se tím tedy jen zákony, nikoli všechny právní předpisy (pro ně se právě volí označení „právní předpisy“). Výrazem „zákon“ se rozumí jakýkoli zákon, „tímto zákonem“ se rozumí občanský zákoník a „jiným právním předpisem“ každý zákon nebo jiný právní předpis odlišný od občanského zákoníku.

Samotný NOZ na několika místech stanoví, že určitá věc není součástí pozemku (dočasné stavby podle § 506 NOZ, inženýrské sítě podle § 509 NOZ). Pokud budeme vykládat „jiný právní předpis“ striktně v jazykovém významu, bude z toho a contrario vyplývat, že veškeré dočasné stavby jsou věci movité a to samé se týká všech částí inženýrských sítí (např. trafostanic).

Jako u předchozího případu tak mám za to, že se jedná o chybu NOZ, kterou je třeba překlénout výkladem ptajícím se po smyslu příslušného ustanovení. Tím je dle mého skutečnost, že není-li něco z nějakého důvodu (většinou navýsost praktického) součástí pozemku, a přitom to nelze přesunout z místa na místo bez porušení jejich podstaty, je to věcí nemovitou. A je jedno, jestli to stanoví NOZ nebo jiný právní předpis, byť z hlediska významu důsledků takového ustanovení mám za to, že by tímto právním předpisem měl být vždy zákon, nikoli podzákonné právní předpisy.

S odvoláním se na shora uvedené tedy navrhuji, ať je vykládáno sousloví „jiný právní předpis“ jako „zákon“.

Shora uvedené dílčí závěry jsou přinejmenším hodně na hraně jazykového výkladu § 498 NOZ. Upřímně, jdou proti němu. Konstruktivní kritika je kritika, která navrhuje řešení. Dovolte mi tedy místo závěru, abych na základě shora uvedených dílčích závěrů navrhl § 498 odst. 1 NOZ de lege ferenda:

(1) *Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i další práva a věci, 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 tato věc nemovitá. Věcná práva k hmotným nemovitým věcem jsou nemovitými věcmi.*

1. Z hlediska terminologického opouští NOZ pojem\* „nemovitosti“ a důsledně užívá pojem „nemovité věci“.
2. §2 písm. a) nového katastrálního zákona (v době psaní tohoto článku před podpisem prezidenta ČR): *pro účely tohoto zákona se rozumí: ... a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.* Lze jen dodat, že pozemek pro účely katastrálního zákona je definován jinak než v § 506 NOZ („část zemského povrchu“ kontra „prostor nad povrchem i pod povrchem“).
3. Např. podzemní garáž, kterou postaví podnikatel a pronajímá v ní komukoli garážová stání, je podzemní stavbou se samostatným účelovým určením a je tedy nemovitou věcí. Podzemní garáž, která slouží pro potřeby obyvatel bytového domu, nemá samostatné účelové určení a není tedy samostatnou nemovitou věcí, ale součástí pozemku.
4. Pokud věci mohou být práva, neplatí to naopak, tj. „práva, která za nemovité věci prohlásí zákon“ rozhodně nejsou hmotné věci.
5. Konkrétně k nalezení zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/...cast/obecne/>

Autor: Miroslav Pavlík

**Zatím žádné diskuzní příspěvky**