

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

samostatné oddělení legislativy

182 11 Praha 8, Pod sídlištěm 9/1800, poštovní příhrádka č. 21



Č.j.: ČÚZK-03728/2015-15

Vaše č. j.:
ze dne: 9.3.2015

Vyřizuje: Mgr. Ing. Baudyš

V Praze, dne: 12.5.2015

Věc: K vlastnictví upevněných strojů a zařízení

K Vaší žádosti o vydání stanoviska o tom, za jakých podmínek je možné do katastru nemovitostí zapsat poznámku o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovitosti podle § 23 odst. 1 písm. p) katastrálního zákona, sdělujeme následující stanovisko:

Z právní úpravy jednoznačně nevyplývá, jaké účinky má zápis této poznámky – zda působí pouze směrem do budoucna tak, že zabrání následnému spojení stroje s nemovitostí, nebo zda i v případě předcházejícího spojení stroje s nemovitostí způsobí jejich opětovné oddělení. V minulosti přiznala judikatura k § 297a občanského zákoníku občanského účinky i zápisu provedenému po spojení stroje s nemovitostí, nelze však s jistotou předvídat, že budoucí judikatura k § 508 občanského zákoníku půjde stejnou cestou. Katastrální úřady s ohledem na tuto nejasnost budou zápisy poznámek provádět bez ohledu na to, zda ke spojení stroje s nemovitostí již došlo či nikoliv, ovšem s tím, že k účinkům poznámek zapsaných ohledně strojů již spojených se budou muset vyjádřit až soudy v případě sporu. Pro vyšší právní jistotu žadatele o zápis poznámky lze tudíž doporučit, aby bylo spojení stroje s nemovitostí prokazatelně provedeno až po podání žádosti o zápis poznámky.

Rovněž upozorňujeme, že o vyznačení této poznámky má smysl žádat pouze tehdy, pokud by spojení stroje s nemovitostí bylo provedeno takovým způsobem, který naplňuje požadavky kladené ustanovením § 505 občanského zákoníku na součást věci. Přitom *„Ohledně „výrobních“ strojů se předpokládá, že bude jednoznačně převládat situace, kdy výrobní stroj bude k nemovité věci připevněn způsobem zabezpečujícím jen jeho stabilitu, váhové a statické poměry apod. a zároveň půjde o předmět, jenž nebude (podle povahy nemovité věci) k nemovitosti především funkčně náležet.“* (viz výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 17 ze dne 27.1.2014).

K zápisu poznámky podle § 23 odst. 1 písm. p) katastrálního zákona s ohledem na výše uvedené a na ustanovení § 72 odst. 4 katastrální vyhlášky lze podat návrh na zápis poznámky učiněný vlastníkem stroje.

Návrh lze doložit prohlášením vlastníka stroje a vlastníka nemovitosti, do které je stroj zabudován, které bude obsahovat:

- a) označení osoby, která je vlastníkem nemovitosti,
- b) označení osoby, která si vyhrazuje vlastnictví stroje,
- c) označení upevněného stroje,
- d) prohlášení, že stroj je vlastnictvím osoby, která si jeho vlastnictví vyhrazuje,
- e) prohlášení, zda byl stroj k okamžiku podání žádosti již s nemovitostí spojen či nikoliv,

- f) prohlášení, zda se jedná o nahrazení stroje, který je součástí nemovitosti či nikoliv,
- g) souhlas vlastníka nemovitosti se zápisem poznámky.

Tam, kde je u nemovitosti, do které byl stroj již upevněn, proveden zápis ve prospěch třetí osoby ve výhodnějším pořadí, jejíž právo by mohlo být zápisem poznámky zkráceno (např. zástavní právo), je třeba doložit rovněž prohlášení třetí osoby, že proti zápisu poznámky nevznáší odpor.

Prohlášení třetí osoby podle předchozí věty je třeba doložit rovněž v případě, byl-li novým strojem nahrazen stroj, který byl součástí nemovitosti.

Katastrálnímu úřadu při zápisu této poznámky nepřísluší přezkoumávat, kdy ke spojení stroje s nemovitostí došlo. Požadavky na způsob označení zabudovaných strojů nejsou nikde uvedeny, strany by však měly při jejich označení postupovat tak, aby předešly případným budoucím sporům o identitu těchto strojů.

JUDr. Eva Barešová

vedoucí samostatného oddělení legislativy