

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

kancelář předsedy, oddělení legislativy

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



Č.j.: ČÚZK-12966/2015-11

Vaše č. j.:

ze dne: 21.8.2015

Vyřizuje: Mgr. Ing. Baudyš

V Praze, dne: 11.9.2015

Věc: Výhrada vlastnického práva k upevněnému stroji

K Vašemu dotazu, zda katastrální úřad запиše poznámku výhrady vlastnického práva podle § 23 odst. 1 písm. p) katastrálního zákona a § 72 odst. 4 katastrální vyhlášky o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti, pokud se jedná o parkovací automat a vjezdovou bránu, které jsou přišroubovány k základu v zemi, a o kamery, které jsou upevněny na sloupcích zapuštěných v zemi, sdělujeme:

Na otázku, zda by tato upevněná zařízení byla považována za součást nemovitosti, pokud by o nich nebyla v katastru nemovitostí zapsána výše uvedená poznámka, nelze jednoznačně odpovědět. Jistotu v této věci bude možno získat až poté, co ohledně řešení této otázky vznikne odpovídající judikatura. Zatím se k této problematice podrobněji vyjádřilo pouze výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014, z něhož citujeme:

„Stroji ve smyslu ustanovení § 508 odst. 1 NOZ mohou být zmíněná („zapuštěná“) zařízení, za předpokladu, že jsou v daném konkrétním případě s nemovitou věcí konstrukčně spojeny takovým způsobem, který naplní kritéria obsažená v ustanovení § 505 NOZ, např. osobní výtahy, pohony klimatizace, kotle či transformátory (tj. půjde o předměty, které k nemovité věci - jako věci hlavní – podle její povahy fyzicky a zároveň funkčně náleží). Nepůjde tedy o

každý „upevněný“ stroj, ale jen takový, jehož odejmutím (znehodnocením) se způsobí na hodnotě nemovitosti taková újma, že tato nemovitost již nebude schopna sloužit svému původnímu účelu buď z velké části, anebo vůbec.

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.

Nelze však vyloučit situaci, že „zapuštěným“ strojem bude i výrobní linka, to však za podmínky, že bude s nemovitou věcí spojena v takové míře, kdy nemovitá věc bude představovat spíše pouhý „obal“ této výrobní linky. Zpravidla však (běžná) výrobní linka součástí nemovité věci nebude.

Je navíc nutné upozornit i na to, že katastrální úřad nebude jako podmínku zápisu poznámky dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. p) katastrálního zákona zkoumat, zda stroj skutečně je součástí nemovité věci. Výhrada podle ustanovení § 508 odst. 1 NOZ je tak způsobilá řešit i ty hraniční případy, kdy není na první pohled zřejmé, zda stroj je či není součástí nemovité věci.

Z výše uvedeného pak ve vztahu k právní povaze stroje vyplývá, že bylo-li možné konkrétní stroj považovat za samostatnou věc dle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, nestal se takový stroj součástí nemovité věci ani po účinnosti NOZ.

Ustanovení § 508 systematicky i svým smyslem a účelem pouze navazuje na ustanovení § 505. Na stroje, které nejsou součástí nemovité věci, se proto § 508 nepoužije.“

S ohledem na výše uvedené zastáváme názor, že katastrální úřad nebude v jednotlivých případech při zápisu výše uvedené poznámky přezkoumávat míru zapaštění určitého stroje nebo jiného zařízení upevněného do nemovitosti, a pokud o to vlastník takového stroje nebo zařízení nebo vlastník nemovitosti katastrální úřad požádá, a doloží listiny stanovené právními předpisy pro zápis této poznámky do katastru nemovitostí, katastrální úřad poznámku zapíše.

JUDr. Eva Barešová
vedoucí oddělení legislativy