

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Novelizace českého občanského zákoníku

Updating of Czech Civil Code

ABSTRAKT: Porovnání ustanovení o nemovitostech, jejich součástech a příslušenstvích podle občanských zákoníků z roku 1947, 2011 a připravované novely.

KLÍČOVÁ SLOVA: občanský zákoník, nemovitost, součást, příslušenství

ABSTRACT: Comparison of the provisions for real estate, their components and accessories according to Civil Codes of 1947, 2011 and the draft amendment.

KEYWORDS: civil code, realty, component, accessories

Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR v současné době projednává dlouho připravovaný nový občanský zákoník (www.psp.cz, tisk č. 362). Podívejme se v této souvislosti na některá pro znalce zajímavá ustanovení o věcech, jejich součástech a příslušenství a o jejich oceňování v porovnání se stávajícím občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb. v aktuálním znění) a dříve platným obecným zákoníkem občanským (podle stavu ke dni 1. 2. 1947; pramen: Veselý V., Kavalír J., Pivoňková M.: *Obecný zákoník občanský*. Právnícké knihkupectví a nakladatelství, Praha 1947).

Stávající znění občanského zákoníku:**Věci a práva****§ 118**

(1) Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.

(2) Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.

§ 119

(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

§ 120

(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

(2) Stavba není součástí pozemku.

§ 121

(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jim určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

(3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

Návrh (2011):**§ 482**

(1) Majetková práva se týkají věcí v právním smyslu.

(2) Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.

§ 491**Nemovité a movité věci**

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

§ 485

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

Díl 3**Součást věci a příslušenství věci****Součást věci****§ 498**

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 499

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 500

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 501

(1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle

zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.

(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznese odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.

Příslušenství věci

§ 502

(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§ 503

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

§ 504

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

§ 505

Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

Obecný zákoník občanský (znění z roku 1947):

Pojem věci v právním smyslu.

§ 285. Věci v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.

Rozdělení věci podle různosti subjektu, jemuž náleží.

§ 286. Věci na státním území jsou buď statkem státním nebo soukromým. Soukromý statek náleží osobám jednotlivým nebo právnickým, menším společnostem nebo celým obcím.

Rozdělení věcí podle rozdílné jejich povahy.

§ 291. Podle rozdílné povahy se dělí věci na: hmotné a nehmotné; na movité a nemovité; na zužitvatelné a nezužitvatelné; na cenitelné a necenitelné.

Věci hmotné a nehmotné;

§ 292. Věci hmotné jsou takové, které lze vnímat smysly; ostatní jsou nehmotné: např. právo lovit, rybařiti a všechna jiná práva.

movité a nemovité.

§ 293. Věci, které bez porušení jejich podstaty lze přenášeti z místa na místo, jsou věci movité; jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, jsou-li podle zákona nebo podle určení vlastníka příslušenstvím věci nemovité.

Příslušenství vůbec

§ 294. Příslušenstvím se rozumí to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem náleží nejen přírůstek věci, dokud od ní není oddělen; ale i věci vedlejší, bez nichž nelze hlavní věci užívat, nebo které zákon anebo vlastník určil k trvalému užívání věci hlavní.

zejména u pozemků a rybníků;

§ 295. Tráva, stromy, plody a všechny upotřebitelné věci, které země na svém povrchu rodí, zůstanou dotud jmenovitým jměním,

dokud nebyly od pozemku a půdy odděleny. Ano i ryby v rybníce a zvěř v lese stanou se movitým statkem teprve, když rybník byl vyloven a zvěř byla chycena nebo složena.

§ 296. Také obilí, dříví, píce a veškeré ostatní plodiny, třeba i sklizené, jakož i všechen dobytek a všeliké nástroje a nářadí, které přináležejí k nemovitému statku, považují se potud za věci nemovité, pokud jich je potřebí k dalšímu řádnému provozu hospodářství.

u budov.

§ 297. Právě tak náleží k nemovitým věci, které byly vyvedeny na pozemku a půdě, aby tam trvale zůstaly jako: domy a jiné budovy se vzdušným prostorem kolmo nad nimi; pak: nejen vše, co je zapuštěno do země, upevněno ve zdi, přinýtováno a přibito, jako: kádě na vaření piva, kotle na pálení kořalky a vezděné skříně, ale i takové věci, které jsou určeny, aby se jich užívalo s nějakým celkem: na př. okovy u studně, lana, řetězy, hasicí nářadí a podobně.

Stroje

§ 297a. Spojí-li se s nemovitou věcí stroje, nepovažují se za příslušenství, jestliže se souhlasem vlastníka se poznamená ve veřejné knize, že stroje jsou vlastnictvím někoho jiného. Budou-li takové stroje připevněny náhradou za stroje, na které bylo hleděti jako na příslušenství, je k této poznámce potřebí také přivolení knihovně oprávněných, dříve zapsaných. Poznámka pozbývá účinnosti, když uplyne pět let od zápisu; řízením konkursním nebo nuceným řízením dražebním se běh lhůty staví.

Práva se obecně pokládají za věci movité;

§ 298. Práva se počítají k věcem movitým, nejsou-li spojena s držbou věci nemovité nebo zemskou ústavou za věc nemovitou prohlášena.

také zapsané pohledávky.

§ 299. Pohledávky se nezmění v jmění nemovité tím, že budou zajištěny na nemovitém statku.

Věci zužitvatelné a nezužitvatelné.

§ 301. Věci, které bez zničení nebo zužití nedávají obvyklého užítka, nazývají se zužitvatelné; věci povahy opačné pak nezužitvatelné.

Věc hromadná (universitas rerum).

§ 302. Soubor více věcí jednotlivých, který se považuje za jednu věc a označuje společným jménem, tvoří věc hromadnou a pokládá se za celek.

Věci cenitelné a necenitelné.

§ 303. Cenitelné jsou věci, jejichž hodnota může v obchodě býti určena srovnáním s věcmi jinými; sem náleží také služební výkony, práce rukou i hlavou. Naproti tomu věci, jejichž hodnotu nelze určití srovnáním s jinými věcmi v obchodě, jsou necenitelné.

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užítka, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblíbenosti, kterou má ve věci pro náhodně její vlastnosti ten, komu se má její hodnota nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.