

## POJEM NEMOVITÁ VĚC (NEJEN) V SOUKROMÉM PRÁVU

MICHAEL KOHAJDA, TOMÁŠ SEJKORA

### 1. ÚVOD

S rekodifikací občanského práva došlo k podstatným změnám také v pojetí nemovitých věcí.<sup>1</sup> Tyto změny se samozřejmě odrážejí nejen v soukromém právu, ale mají podstatný vliv také na právo veřejné, daňové právo nevyjímaje. V tomto článku autoři stručně zrekapituluji tento vývoj a jeho odraz v daňovém právu.<sup>2</sup> Podrobněji se však některými konkrétními otázkami souvisejícími se zdaňováním nemovitých věcí a s nakládáním s nimi budou věnovat další autoři v této publikaci. Proto je tento článek spíše zaměřen právě jen na vymezení základních pojmů souvisejících s pojmem nemovitá věc (a v první řadě jej samotného) a na jejich užití v daňových zákonech.

### 2. NEMOVITÁ VĚC DLE SOUKROMÉHO PRÁVA

Zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), dochází ke změně definice nemovité věci (dříve užíváno ve tvaru nemovitost). V dosavadní občanskoprávní úpravě, ustanovení § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), byly za nemovitost považovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Oproti tomu podle § 498 odst. 1 NOZ jsou nemovitou věcí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakožto i věcná práva k nim,<sup>3</sup> a práva prohlášená za nemovité věci zákonem. Takovým právem je například právo stavby dle § 1242 NOZ. Za nemovitou věc je také považována určitá věc stanovená jiným zákonem, která není součástí pozemku a je z místa nepřemístitelná, aniž by došlo k porušení její podstaty. Takovou věcí jsou například dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona

<sup>1</sup> Vzhledem k tomu, že se v tomto článku budeme zabývat nemovitou věcí před i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, budeme zde používat pojem „nemovitá věc“ a „nemovitost“ podle toho, zda se vztahuje k novému občanskému zákoníku nebo k jemu předcházejícímu občanskému zákoníku.

<sup>2</sup> Tento text byl spoluautorem Tomášem Sejkorou zpracován s finanční podporou a v rámci projektu „Vývoj finančně-právní regulace ve vybraných zemích Evropské unie“, SVV č. 266 407/2013, realizovaného na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze v roce 2013, a spoluautorem Michaelem Kohajdou v rámci programu „PRVOUK P06 – Veřejné právo v kontextu europeizace a globalizace“, uskutečňovaného v roce 2013 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze.

<sup>3</sup> Tato věcná práva jsou nehmotnou nemovitou věcí.

č. 254/2001 Sb., vodní zákon, povrchové a podzemní vody nebo ložisko vyhrazeného nerostu argumentem a contrario ustanovení § 7 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon.

Dále pak v samotném NOZ existují zvláštní součásti objektivní reality, kterou NOZ určuje za věc nemovitou.<sup>4</sup> Jedná se např. o jednotku zahrnující byt jakožto prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Rozumí se jí zvláštní soubor majetkových práv tvořený výhradním vlastnickým právem k reálně ohraničené části domu a podílového spoluvlastnického práva ke společným částem nemovité věci, přičemž se jedná o práva spjatá a neoddělitelná.<sup>5</sup>

### 3. POJMY POZEMEK, STAVBA A JEDNOTKA

Rekodifikací soukromého práva je také do českého právního řádu navrácena zásada *superficies solo cedit*,<sup>6</sup> když stavba nabytím účinnosti NOZ již nadále obecně nebude považována za samostatnou nemovitou věc. Výjimku tvoří stavby, které v dosavadní právní úpravě<sup>7</sup> nejsou součástí pozemku, na němž jsou zřízeny, a ke dni nabytí účinnosti NOZ jsou ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. Stejně tak se bude hledět na stavbu ve spoluvlastnictví, jestliže pozemek, na němž je stavba zřízena, patří do vlastnictví jen některých spoluvlastníků či spoluvlastníka této stavby. Pokud má být stavba zřízena na pozemku ve vlastnictví osoby odlišné od stavebníka na základě věcného práva vzniklého stavebníkovi či na základě smlouvy uzavřené přede dnem účinnosti NOZ, bude rovněž považována za nemovitou věc.<sup>8</sup>

Vymezení pojmu pozemek NOZ nepřináší a jeho definici bude nutno hledat v předpisech upravující evidenci pozemků. Tímto předpisem je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon), jenž pojem „pozemek“ vymezuje jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí určitou hranicí.<sup>9</sup>

NOZ však rovněž neupravuje, co se rozumí pojmem stavba. V tomto případě však pro určení tohoto pojmu nelze jednoduše použít veřejnoprávní předpis, jmenovitě zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon). Stavební zákon pojem stavba vymezuje v ustanovení § 2 odst. 3, podle kterého jsou stavbou veškerá stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití či dobu jejího trvání. Za stavbu se podle stavebního zákona rovněž považuje výrobek plnící funkci stavby. Z toho vyplývá, že stavební zákon chápe stavbu jako dynamický soubor činností směřujících k uskutečnění díla. Naopak v pojetí soukromého

<sup>4</sup> Srovnej § 1159 NOZ.

<sup>5</sup> DVORÁK, Jan – ŠVESTKA, Jiří – ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol.: *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 376.

<sup>6</sup> Srovnej § 506 odst. 1 NOZ.

<sup>7</sup> Tím je zamýšlen zejména zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>8</sup> Srovnej § 3055 NOZ.

<sup>9</sup> Vymezení pojmu nalezneme v ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Hranicí podle tohoto ustanovení může být hranice územní jednotky, hranice katastrálního území, hranice vlastnická, hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím či územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva a práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku.

práva je pojem stavba nutně vykládat pouze jako výsledek určité stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon, který je způsobilý být věcí v právním smyslu, tudíž předmětem občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického.<sup>10</sup>

Podle § 506 NOZ je nutné nahlížet na „nadzemní“ stavbu jako na součást pozemku jakožto věci hlavní. Tento závěr však neplatí bezvýjimečně, jelikož NOZ rovněž v § 505 stanovuje, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nelze od věci oddělit, aniž by došlo ke znehodnocení věci, proto bude s ohledem na toto ustanovení za součást pozemku považována pouze stavba, jež je s tímto pozemkem neodmyslitelně spjata. Pakliže však stavbu je možno oddělit od pozemku, aniž by došlo ke znehodnocení samotné stavby nebo pozemku, je nutné na tuto stavbu hledět jako na samostatnou věc movitou, která není součástí pozemku. Dá se tedy s jistou modifikací přejmout závěr Nejvyššího soudu z roku 1997, že stavba, jež není movitou věcí ve smyslu užíváním NOZ, je součástí pozemku a vlastnictví k ní nabývá vlastník pozemku přírůstkem.<sup>11</sup>

Pojem jednotka je pak vymezen v ustanovení § 1159 NOZ: „Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.“ NOZ však neupravuje prostory, které byly před jeho účinností nazývány nebytovými prostory, pouze v ustanovení § 1158 odst. 2 NOZ stanoví, že: „Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.“ Jednotka dle tohoto ustanovení tedy zahrnuje také nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. NOZ se následně těmto prostorům, ale i jen vybraným místnostem, které dříve charakter nebytové prostory neměly, věnuje ve zvláštních ustanoveních o nájmu prostoru sloužícího podnikání – obsah tohoto pojmu je tak dle NOZ širší.

#### 4. PODZEMNÍ STAVBA

Aby za nemovitou věc mohla být považována podzemní stavba, je rozhodující její samostatné účelové určení. Takovouto charakteristiku budou splňovat různé podzemní dráhy, podzemní bunkry, sklepy, vinné sklípky atp., pokud je jejich účelové určení skutečně samostatné.<sup>12</sup> Musí se jednat o stavbu, s níž může být samostatně nakládáno, aniž by současně bylo nakládáno s pozemkem, pod jehož povrchem je stavba umístěna.<sup>13</sup> Pro posouzení samostatnosti účelového určení je třeba zvážit, zdali může stavba být samostatným předmětem práv a povinností, zejména s přihlédnutím ke zvyklostem v právním styku, ke stavebnímu provedení. Významným hlediskem je také možnost vymezení, kde končí pozemek a kde začíná stavba.<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 1997 sp. zn. 3 Cdon 265/96 a rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 8. 2003 sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

<sup>11</sup> Modifikace závěru NSS z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 1997 sp. zn. 3 Cdon 265/1997.

<sup>12</sup> DVORÁK, Jan – ŠVESTKA, Jiří – ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol.: *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 375.

<sup>13</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 9. 2002 sp. zn. 22 Cdo 539/2001.

<sup>14</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 8. 2003 sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

Konkrétním případem podzemní stavby jako nemovitosti (sklepu) dle OZ se zabýval Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi. Podle závěrů Nejvyššího soudu může být sklep, není-li umístěn v domě jako jeho součást, samostatnou věcí, tedy nemovitostí, přičemž však záleží na individuálním posouzení věci a tudíž je zde dán široký prostor pro uvážení soudu. Pro posouzení, zdali je sklep samostatnou věcí či součástí jiné věci, rozhoduje faktické užívání, k němuž není potřeba žádného výslovného „rozhodnutí“.<sup>15</sup> K závěru, že sklep pod cizím pozemkem je samostatným předmětem právního a knihovního obchodu (tedy samostatnou věcí), došel i Nejvyšší soud ČSR.<sup>16</sup> Není důvodu, aby se kritéria posuzování povahy nemovité věci a její součásti lišily dle NOZ.

## 5. NEMOVITÁ VĚC VE VEŘEJNÉM PRÁVU

Změna chápání pojmu nemovitá věc v soukromém právu, zejména v NOZ, se samozřejmě odráží i v četné veřejnoprávní úpravě. Zejména opětovné zavedení principu *superficies solo cedit* si vyžádalo podstatné změny ve veřejném právu, přičemž v této publikaci se také ostatní autoři zaměřují zejména na daňové zákony. Nicméně i daňové zákony, zejména při užívání pojmů charakterizujících či souvisejících s nemovitými věcmi, navazují na jiné veřejnoprávní zákony, zejména katastrální zákon a stavební zákon. Proto se zejména na vymezení těchto pojmů zaměříme zevrubněji.

## 6. KATASTRÁLNÍ ZÁKON

V katastrálním zákonu obsahuje legální definici pojmů pro účely tohoto zákona ustanovení § 2, v kterém mj. nalezneme vymezení pojmu pozemek, parcela, stavební parcela, budova a drobná stavba.<sup>17</sup> Největším rozdílem nové právní úpravy katastru nemovitostí od té původní je definice pozemku, v níž jsou stanoveny nové typy hranic tak, aby odrážely rekodifikaci soukromého práva.<sup>18</sup>

Jak již bylo zmíněno v předchozí části článku, pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí taxativním výčtem hranic. Geometrickým a polohovým určením, zobrazením v katastrální mapě a označením pozemku parcelním číslem se z takového pozemku stává parcela.<sup>19</sup> Jednotlivé druhy pozemků jsou uvedeny v příloze vyhlášky 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Jednotlivými druhy pozemků jsou: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha.

Budovou se dle ustanovení § 2 písm. l) katastrálního zákona rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěna a navenek převážně uzavře-

<sup>15</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2013 sp. zn. 22 Cdo 3851/2012.

<sup>16</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 6. 2. 1923 sp. zn. RV I 813/22. Sb. 2245.

<sup>17</sup> Toto vymezení je víceméně převzato ze zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>18</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. In *Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon)* [online]. Poslanecká sněmovna PČR, 2012 [cit. 23. 11. 2013], s. 37, dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=122613>.

<sup>19</sup> Srovnej § 2 písm. b) katastrálního zákona.

na obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Primárně je tedy budova stavbou, jejímž pojmovým znakem je její trvalost, v katastrálním zákoně vyjádřena požadavkem na spojení se zemí pevným základem. Katastrální zákon oproti předchozí právní úpravě již nevymezuje budovu rozestavěnou, ale zachovává definici stavby drobné.<sup>20</sup> Pojmovými znaky drobné stavby jsou dle katastrálního zákona jedno nadzemní podlaží, rozměr zastavěné plochy do 16 m<sup>2</sup> a výška stavby do 4,5 m, přičemž plní doplňkovou funkci ke stavbě. Dále toto ustanovení uvádí taxativní výčet staveb neplnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, které přitom jsou považovány za drobnou stavbu, pokud nepřesahují 30 m<sup>2</sup> a 5 m výšky,<sup>21</sup> a rovněž taxativní výčet staveb, které se za drobnou stavbu nepovažují. Jedná se o garáže, sklady hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní obranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderná zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla. I do katastrálního zákona se promítla občanskoprávní zásada *superficies solo cedit* a tyto definice budou použitelné zejména ve vztahu k evidovaným budovám, jež nejsou součástí pozemku nebo práva stavby.<sup>22</sup>

V katastru nemovitostí se po nabytí účinnosti katastrálního zákona budou rovněž evidovat jednotky dle NOZ a jednotky vymezené zákonem č. 72/1994, o vlastnictví bytů. Katastrální zákon tedy pojem jednotky nedefinuje a odkazuje na občanskoprávní předpisy. Pojem jednotky dle NOZ byl vymezen výše. Zákon o vlastnictví bytů pojímá jako jednotku byt nebo nebytový prostor, byt i rozestavěný, jakožto vymezenou část domu, přičemž bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených podle rozhodnutí stavebního úřadu k bydlení a nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností určených rozhodnutím stavebního úřadu k jiným účelům než k bydlení. Za nebytové prostory nelze považovat příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.<sup>23</sup>

## 7. DAŇOVÉ ZÁKONY

Cílem této části článku je poskytnout základní přehled o užití pojmu nemovitá věc v daňových zákonech. Další články této publikace se budou věnovat některým parciálním problémům zdanění nemovitých věcí podrobněji.

Základním zákonem opravujícím daňové souvislosti vlastnictví nemovitých věcí je zákon č. 338/1992, o dani z nemovitých věcí (dále jen „ZDN“), v původním názvu zákon o dani z nemovitostí, upravující nově daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí vyjma pozemků uvedených v ustanovení § 2 odst. 2 ZDN.<sup>24</sup> Znění ZDN po rekodifikaci ponechává základní dělení pozemků dle původního, předrekodifikačního znění zákona o dani z nemovitostí ze v té době platného zákona o katastru nemovitostí, a to v rozdě-

<sup>20</sup> Srovnej § 2 písm. m) katastrálního zákona.

<sup>21</sup> Stavba na pozemcích určených k plnění funkce lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek a k provozování myslivosti.

<sup>22</sup> Srovnej § 3 odst. 1 písm. b) a c) katastrálního zákona.

<sup>23</sup> Srovnej § 2 písm. b) a c) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

<sup>24</sup> Jsou jimi pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v půdorysu těchto staveb, lesní pozemky, na nichž se nacházejí chráněné lesy a lesy zvláštního určení, vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu průmyslovému chovu ryb a pozemky určené pro obranu státu.

lení pozemků pro stanovení základu daně a následné přiřazení daňové sazby. ZDN tak kromě dělení druhů pozemků dle katastrálního zákona užívá i další rozdělení, a to členění lesních pozemků na pozemky hospodářských lesů, ochranných lesů a lesů zvláštního určení,<sup>25</sup> když poslední dva druhy vyjímá z předmětu daně a z vodních ploch vyděljuje rybníky sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb, které naopak jako jediné z vodních ploch předmětem daně určuje.<sup>26</sup>

Zvláštním druhem pozemku, jenž je předmětem daně, je stavební pozemek definovaný v ustanovení § 6 odst. 3 ZDN. Stavebním pozemkem pro účely ZDN je nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou ohlášenou, nebo pro jejíž výstavbu bylo vydáno stavební povolení, nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora, anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Pozemek přestává být stavebním, stane-li se výše zmíněná stavba nebo jednotky předmětem daně ze staveb a jednotek, anebo pokud pozbude platnosti ohlášení či stavební povolení nebo pozbude účinků posouzení autorizovaným inspektorem či veřejnoprávní smlouva, avšak pouze v rozsahu výměry pozemku odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestává být stavebním pozemkem vydáním kolaudačního rozhodnutí, oznámením o počínání užívání stavebnímu úřadu či pouze faktickým užíváním, ačkoliv nebyl vydán kolaudační souhlas nebo nedošlo k ohlášení započetí užívání stavby.<sup>27</sup>

Složitější situace panuje okolo definování pojmu stavba pro účely ZDN, když předmětem daně ze staveb a jednotek jsou stavby a jednotky. Legální definice stavby, která je označována pro účely ZDN za zdanitelnou stavbu, což má naplňovat legislativně technickou podmínku zákazu používání stejných pojmů s různým významem v různých právních předpisech, je vymezena v ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) ZDN. Za zdanitelnou stavbu je tak považována budova, jak ji chápe katastrální zákon, a inženýrská stavba, jak je vymezena v příloze ZDN (např. vysílací či chladicí věže, komíny atd.).

Zásada *superficies solo cedit* se v ZDN odráží právě v zavedení pojmu zdanitelná stavba a jednotka, když ustanovení § 7 odst. 3 ZDN stanovuje právní fikci, že na zdanitelnou stavbu, jež není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely ZDN hledí jako na nemovitou věc, kterou vlastní osoba vlastnicí věc hlavní, jejíž je tato zdanitelná stavba součástí. Tímto dochází ve věci staveb k opuštění chápání tohoto pojmu ve smyslu občanskoprávního a nahrazení definice části tohoto pojmu týkající se budov definicí katastrálního zákona nastiněné v předchozí části tohoto článku.

Byty a nebytové prostory v ZDN jsou důsledně nahrazeny pojmem jednotka definovaným v ustanovení § 1159 NOZ, resp. § 1158 odst. 2 NOZ. Za jednotku je rovněž považována jednotka dle zákona o vlastnictví bytů.<sup>28</sup> Dochází tedy k situaci, kdy je soukromoprávní definice jednotky přejata přímo z občanskoprávních norem a ne prostřednictvím zákona upravujícího evidenci katastru nemovitostí.

<sup>25</sup> Tj. členění podle ustanovení § 6 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon.

<sup>26</sup> Srovnej § 2 odst. 2 ZDN.

<sup>27</sup> RADVAN, Michal: *Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 40.

<sup>28</sup> Srovnej § 12b ZDN ve znění zákonného opatření senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.

Pro stanovení základu daně u zdanitelných staveb a jednotek se užije výměra zastavěné plochy, přičemž se za ni považuje zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby. U jednotky pak upravená podlahová plocha, přičemž zákon nově stanoví zvláštní koeficient pro jednotky, jejichž součástí je pozemek přesahující zastavěnou plochu domu.

Další problematická otázka, která se však netýkala pouze zdanění, se ukázala v průběhu aplikace ZDN na stavby zejm. komunikace či parkoviště, pro něž bylo vydáno stavební povolení. I z hlediska soukromého práva se jevílo jako problematické, zda se jedná o stavbu ve smyslu nemovitosti dle soukromého práva, nebo jen stavbu z hlediska práva stavebního. Ve výsledku bylo na stavby komunikací, které měly charakter zpevněného povrchu (tj. například asfaltové cesty), nahlíženo pouze jako na součást pozemku (zhuťněné vrstvy povrchu pozemku). Pouze pakliže silniční těleso bylo budováno jako relativně samostatná stavba (například cementová deska dálnice), jednalo se o samostatnou nemovitost. S tímto problémem se s účinností od 1. 1. 2012 z daňového hlediska vyrovnala novela ZDN, po jejíž účinnosti § 7 odst. 4 ZDN stanovuje, že předmětem daně ze staveb nejsou stavby zpevněných ploch a pozemků, které však naopak začaly být výslovně upraveným druhem pozemku se zvláštní sazbou daně z pozemků.

Tato novela reflektovala tendenci v rozhodování Ústavního soudu ČR, jenž vyvrátil právní názor Nejvyššího správního soudu, podle kterého je nutné považovat komunikaci jako stavbu podléhající dani ze staveb, je-li zkolaudovaná jako stavba nemovitá a je-li možné u této komunikace promítnout půdorys stavby na pozemek.<sup>29</sup> Ústavní soud tento právní názor shledal protiústavním a vyslovil se, že ZDN užívá pojem stavba ve smyslu občanskoprávním a tento pojem je spjat s pojmem nemovitost. Stavba jako nemovitost tedy musí dle tohoto názoru splňovat znaky pojmu věc, přičemž k posouzení její samostatnosti není rozhodné, že ji nelze oddělit od pozemku, na němž je postavena. Nesplňuje-li výsledek stavební činnosti znaky stavby jako věci nemovité, je jedinou nemovitostí, jež by mohla podléhat dani z nemovitostí, právě jen pozemek, na němž byla stavba uskutečněna.<sup>30</sup> Tímto dochází k reprodukci závěru Krajského soudu v Českých Budějovicích, který již v roce 1997 zastával názor, že u staveb typu manipulačních ploch či zpevněných ploch vzniká otázka, jak vůbec u těchto staveb stanovit základ daně, pro jehož určení je významný půdorys stavby, jímž se rozumí promítnutí obvodového pláště stavby na pozemek, a zda tyto stavby vůbec obvodový plášť mají. V tomto případě soud došel k závěru, že způsob vymezení základu daně nasvědčuje tomu, že různé doplňkové stavby typu zpevněných ploch nejsou předmětem daně ze staveb, ačkoliv byly se stavbou ve smyslu stavebních předpisů kolaudovány. Těmto stavbám totiž chybí alespoň jedno nadzemní podlaží, které by stavbu charakterizovalo a jejíž plášť by bylo možno promítnout na pozemek.<sup>31</sup> Z výše uvedených závěrů Ústavního soudu a Krajského soudu v Českých Budějovicích vychází následná judikatura NSS, podle níž je pro zdanění plošných staveb ve stavebněprávním smyslu daní ze staveb či daně z pozemků rozhodné, zdali se dle občanského práva jedná o stavbu spojenou se zemí

<sup>29</sup> Srovnej rozsudek NSS ze dne 18. 2. 2005 sp. zn. 4 Afs 23/2003 a rozsudek NSS ze dne 1. 3. 2005 sp. zn. 4 Afs 29/2003.

<sup>30</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 27. 9. 2006 sp. zn. 2 As 50/2005, z něhož vychází rozsudek NSS ze dne 1. 3. 2007 sp. zn. 2 Afs 125/2005.

<sup>31</sup> Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 3. 3. 1997 sp. zn. 10 Ca 18/97.

pevným základem, či je pouze součástí pozemku, na kterém se nachází. Pro toto posouzení není důležité pouze hledisko oddělitelnosti dané stavby od země, ale také, zda jde o součást pozemku náležící k pozemku (jakožto věci hlavní) podle jeho povahy, či nikoliv.<sup>32</sup> Toto pojetí, vzhledem k rekodifikaci soukromého práva a zavedení občanskoprávní zásady *superficies solo cedit* od okamžiku účinnosti NOZ, nebude moci být aplikováno.

Rekodifikace soukromého práva bylo využito i ke koncepčním změnám v daňovém právu, když v rámci tří původních převodních daní (dědické, darovací a z převodu nemovitostí) byly provedeny zásadní změny. Zákon tyto daně upravující<sup>33</sup> byl k 31. 12. 2013 zrušen a na jeho místo nastoupilo zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Jak již z názvu plyne, upravuje zdanění úplatného nabytí nemovité věci.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zcela nový právní předpis, byli autoři při jeho tvorbě svobodní a mohli jej zcela navázat na NOZ. Z tohoto pohledu v tomto předpisu, který však nabývá účinnosti k 1. 1. 2014 a není tedy možné znát některé jeho problémy, které vyvstanou až aplikací, nejsou žádné evidentní nedostatky, které by se týkaly používání pojmu nemovitá věc.

Ustanovením § 2 odst. 2 tohoto zákonného opatření je vymezen předmět této daně, když jím je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nicméně konkrétně vymezené jen jako pozemek, stavba, část inženýrské sítě a jednotka nacházející se na území České republiky nebo spoluvlastnický podíl na takovéto nemovité věci. (Dále pak zákonodárce v ustanovení § 3 tohoto zákonného opatření vytváří fikci, co dalšího je pro účely této daně nabytím vlastnictví k nemovité věci – nikoli však samotnou nemovitou věcí.)

Otázku zde může vzbuzovat snad jen zahrnutí inženýrské sítě (její části) mezi nemovité věci. Je totiž otázkou, zda je část inženýrské sítě vůbec nemovitou věcí podle NOZ. Výslovnou odpověď na to NOZ neposkytuje. Výslovně jen ustanovení § 509 NOZ určuje, že inženýrská síť není součástí pozemku, tj. musí být samostatnou věcí. Pakliže by měla být věcí nemovitou, musela by splňovat podmínku ustanovení § 498 odst. 1 NOZ: i) podzemní stavby se samostatným účelovým určením, nebo ii) stanová-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty.

Jak jsme uvedli výše, NOZ nevymezuje pojem stavba. Ani soukromoprávnímu pojmu pozemní stavba, jak jej pojímala současná praxe (také viz výše), inženýrská síť příliš neodpovídá. Nicméně jak jsme výše uzavřeli, stavba je výsledkem procesu výstavby podle stavebního zákona, což inženýrská síť naplňuje. Naopak za nesplněnou můžeme považovat druhou podmínku, neboť to, že inženýrská síť není součástí pozemku, nestanoví jiný zákon,<sup>34</sup> ale přímo NOZ. Proto je možno uzavřít, že převážnou část inženýrských sítí bude možno považovat za samostatnou nemovitou věc podle NOZ a tak její převod určit také za předmět daně z nabytí nemovitých věcí.

<sup>32</sup> Rozsudek NSS ze dne 25. 9. 2008 sp. zn. 5 Afs 24/2008.

<sup>33</sup> Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

<sup>34</sup> Např. zákon č. 274/2001, o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).



## 8. ZÁVĚR

Nový občanský zákoník bezesporu přináší velké změny nejen do soukromého práva, ale také do práva veřejného, daňové právo nevyjímaje. Zákonné opatření Senátu, které měnilo daňové zákony, aby pojmoslovně odpovídaly NOZ, bylo velmi rozsáhlé – rozsáhlejší než samotný NOZ. Pro tvůrce tohoto zákonného opatření jistě nebylo jednoduchým úkolem připravit tyto změny, aby se některá zcela nová pojetí právního chápání objektivní skutečnosti dala použít v daňových zákonech, které odpovídaly předrekodifikační době.

Podstatnou změnou bylo znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, a tedy nepojímání staveb jako samostatných nemovitých věcí (i když doba, po kterou budou vedle sebe existovat stavby jako samostatné věci i jako součásti pozemků, bude velmi dlouhá) bylo jisté oříškem. Ze ZDN je evidentní, že si v této situaci zákonodárce pomohl vytvořením fiktivní „zdanitelné nemovité věci“, aby právě tuto komplikaci překonal.

V tomto článku jsme se pokusili o obecné vymezení soukromoprávních pojmů nemovitá věc, stavba, pozemek a jednotka a na jejich použití v jiných předpisech. V dalších článcích této publikace čtenáři naleznou podrobnější pojednání o některých vybraných otázkách zdanění nemovitých věcí a nakládání s nimi.

### TERM OF IMMOVABLE ASSET IN (NOT ONLY) PRIVATE LAW

#### Summary

This article focuses on an analysis of the legal term immovable asset that is refurbished by the new Civil Code, i. e. the Act No. 89/2012 Coll., Civil Code. This new legislation is re-establishing the principle *superficies solo cedit* into the Czech legal order that fundamentally changes the concept of a building which shall newly be the component part of the plot where the building can be found on. In the article the authors analyse following terms: immovable thing, plot, building, unit, according to the actual legislation as well as according to the legal order after the influence of the new Civil Code. They bring fundamental analyses of use of these terms in tax acts. They offer information how the new Civil Code influences tax acts to the readers.

*Key words:* immovable asset, plot, building, unit, tax on immovable assets, tax on acquisition of immovable assets

*Klíčová slova:* nemovitá věc, pozemek, stavba, jednotka, daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí