

Co je součástí nemovitosti aneb co získám spolu s nemovitostí

Author: JUDr. Isabela Pátá, bnt - pravda & partner | Published: 25.03.2011

Platí to také naopak. Máme-li ale věc, která sice svým způsobem patří k převáděné věci, ale ve skutečnosti jde o věc samostatnou, znamená to, že pokud ji chceme také převést či nabýt, musíme ji výslovně zmínit jako předmět převodu ve smlouvě, jinak se vlastnictví k ní nezmění. Pojdme se podívat, jak rozhodl v jednotlivých případech o tom, co je a není součástí věci, soud.

Čí je studna?

Nejvyšší soud mj. posuzoval charakter studny a její vztah k pozemku, na němž byla postavena, resp. vyhloubena. Pokud kupujete pozemek, na kterém je i studna, budete mít zpravidla zájem na tom, nabýt i vlastnictví ke studni. Stane se tak ale automaticky? Jak vyplývá z výše uvedeného, předpokladem je, aby studna byla součástí pozemku. Jak ale poznáme, jestli to tak je? Ze zákona vyplývá, že součástí věci (zde pozemku) je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Vedle toho ale platí, že stavba není součástí pozemku. Otázka, která musí být zodpovězena, tedy zní: kdy je studna, o kterou nám jde, stavbou, a tudíž samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním (a nesmíme ji proto opomenout výslovně zmínit v kupní smlouvě jako předmět koupě)? Podle zmiňovaného rozhodnutí tomu tak je tehdy, jestliže je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. A naopak, nemá-li studna žádnou konstrukci, tvoří pouhou součást pozemku (např. nezpracovaný vrt nijak nevymezený proti okolí). To znamená, že jen v posledně uvedeném případě, koupíte-li si pozemek, stanete se i vlastníky studny na pozemku, protože je jeho součástí. Pokud ale budete chtít s pozemkem koupit i studnu, která má určitou konstrukci a je ohraničená, vymezená vůči okolnímu prostředí, musíte přímo uvést do kupní smlouvy, že studna je rovněž předmětem koupě. Rozhodující pro posouzení přitom není jen ten fakt, zda studna byla vybudována na základě (samostatného) stavebního povolení, ani nestačí pouze to, zda by jejím oddělením došlo ke znehodnocení pozemku.

Kurty, parkoviště, silnice ...

Pro větší názornost uvedme ještě několik dalších příkladů, ze kterých je zřejmé, co již Nejvyšší soud považuje za věc samostatnou (a může být předmětem samostatné dispozice jako např. prodeje) a co je součástí pozemku. Stavba musí být vždy „vymezitelným kusem vnějšího světa“, který tvoří samostatnou věc. Soud vymezil i případy, kde toto splněno není - například u tenisových kurtů, obecně tam, kde povrch pozemku byl zpracován navrstvením přírodních stavebních materiálů a nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a chybí pevný základ, bez nějž není myslitelná stavba jako nemovitá věc.

Podobným případem jsou podle rozhodnutí soudu i jiné zpevněné plochy (např. parkoviště) vzniklé vrstvením různých přírodních materiálů (šterky apod.). Odsud je již blízko k poměrně často diskutovanému tématu vlastnictví pozemních komunikací. Není naším cílem shrnout dosavadní vývoj judikatury v této oblasti a ani to na tomto místě není možné, ale chtěli bychom v této souvislosti zmínit alespoň nedávné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu. Šlo o případ, kde vlastník pozemku, na němž se nacházela účelová komunikace, jako domnělý vlastník této komunikace žádal o omezení veřejného přístupu na ni podle § 7 zákona o pozemních komunikacích. Nejvyšší správní soud mimo jiné uvedl, že pokud je stavební provedení účelové komunikace takové, že lze jednoznačně vymezit, kde končí pozemek a začíná stavba, a pokud zároveň nelze stavební provedení komunikace odstranit bez jejího zničení či zásadního zhoršení její

sjízdnosti či schůdnosti, jedná se o samostatnou stavbu se všemi tomu odpovídajícími důsledky. Vlastník pozemku, který není zároveň jejím vlastníkem, nemůže proto žádat o omezení veřejného přístupu na ni, neboť to přísluší právě jen jejímu vlastníkovu.

Technologie umístěné v budovách

Sporný bývá i charakter technologií umístěných v budovách a tudíž i vlastnictví k nim. Nejvyšší soud posuzoval nedávno vlastnictví k předávací stanici tepla, což souviselo opět s otázkou, zda je daná předávací stanice součástí budovy, v níž se nachází, nebo zda je věcí samostatnou a může ji vlastnit někdo jiný než vlastník budovy.

Při posouzení vzájemného vztahu dvou věcí hraje roli jejich vzájemná sounáležitost (což je spíše subjektivní) a míra jejich oddělitelnosti. Oddělení zahrnuje celou škálu způsobů od přímých zásahů do hmotné podstaty věci (např. vybourání vestavěných oken domu), přes manipulaci, která neničí podstatu věci (např. odmontování kola u auta), po pouhé volně proveditelné odnětí věci (např. odnesení bezdrátového sluchátka od telefonu).

Definici součásti věci vyhovují ty případy, kdy oddělení kterýmkoliv z uvedených způsobů znamená pro věc hlavní újmu na její hodnotě. Půjde zpravidla o ztrátu peněžní hodnoty, ale může jít i o znehodnocení funkční, estetické či jiné, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec. V popisovaném případě vyplynulo, že budova spolu s předávací stanicí tvoří společně věc. Předávací stanice nemá žádnou samostatnou funkci ve vztahu k vnějšímu prostředí nebo samostatný vztah k vnějšímu prostředí. Naopak svoji funkci předávání tepla samostatně plní pouze ve vztahu ke zmíněné věci hlavní. Technologie předávací stanice nemůže být oddělena do budovy, v níž je umístěna, jejímž potřebám slouží, neboť by tím dům nebyl provozuschopný - nebyl by vytápěn a nebyl by ani zajištěn ohřev teplé vody. Sice by bylo možné oddělit předávací stanici od budovy a tuto technologii nahradit jinou, ale i tak je nezpochybnitelné, že oddělením předávací stanice dojde ke znehodnocení budovy jako věci hlavní.

Výměník není transformátor

A na závěr ještě několik již dříve rozhodnutých případů pro lepší obrázek. V obdobné situaci, jako je popsáno výše, Nejvyšší soud za součást stavby označil výměňkovou stanici, nebo na rozvod plnu připojený kotel. K opačnému závěru - tedy samostatnosti věci dospěl Nejvyšší soud například u transformátoru, kde byla konstatována oddělitelnost, přemístitelnost technologie, využití ve prospěch dalších budov (tj. existence samostatných vazeb k těmto budovám, které nesouvisí s budovou, v níž je umístěn). Závěry uváděných rozhodnutí by tak mohly poskytnout určité vodítko pro určení toho, co ještě je a co již není součástí budovy či pozemku, což může být prospěšné - jak je uvedeno výše - zejména při zamýšleném prodeji či koupi nemovitostí.

Autorka je pracovnící advokátní kanceláře bnt - pravda & partner

25.03.2011 08:20, JUDr. Isabela Pátá, bnt - pravda & partner