

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Otazníky kolem převodů příslušenství nemovitosti

V právní praxi se občas setkáváme se situacemi, jejichž právní ošetření by z pohledu nezasvěcených osob bylo možno považovat za rutinní záležitost nevyžadující bližší pozornost, avšak vývoj soudní praxe následně ukáže, o jak důležité záležitosti se jedná a jak zásadní důsledky může nepřesné právní formulování mít. Jedním z příkladů z této kategorie je uvádění příslušenství v převodních smlouvách.

Příslušenstvím věci (tzv. věci hlavní) jsou podle § 121 odst. 1 zákona č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) takové věci, které (i) náleží vlastníku věci hlavní a (ii) jsou jím určeny k tomu, aby byly zároveň se věcí užívány. Příslušenství věci hlavní tedy není její neoddělitelnou součástí (pak by se jednalo o tzv. součást věci) a může být od věci hlavní odděleno. Příslušenství musí mít povahu samostatné věci, tj. musí s ním být možné nakládat i samostatně bez věci hlavní. Jedním z klasických příkladů, který se pro případ příslušenství uvádí, je skříň (věc hlavní) a klíč (příslušenství). Příslušenstvím nemovitostí pak mohou být například některé vedlejší stavby - např. oplocení, kůlny, stodoly, žumpy, jejich vnitřní vybavení (např. dveře, skříně apod.).

Převádíme-li samostatně příslušenství - např. rozhodneme-li se prodat kůlnu umístěnou na pozemku - je zcela zřejmé, že ji musíme specifikovat stejně jako věc hlavní. Ale jak musíme příslušenství specifikovat v případě, že je převádíme zároveň s věcí hlavní (tedy zde pozemek i s kůlnou)? Stačí, jestliže ve smlouvě uvedeme univerzální formulku „i s veškerým příslušenstvím“ nebo musíme jednotlivé „kusy“ příslušenství podrobně specifikovat?

Soudní praxe v této věci prošla výrazným vývojem: Nejvyšší soud nejprve ve svém rozhodnutí uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 7, ročník 1987 judikoval, že ve smlouvě musí být uvedeny a řádně identifikovány i věci, které jsou příslušenstvím.

Od tohoto názoru se odchýlil rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2001 sp.zn. 28 Cdo 133/2001, ve kterém soud dovodil, že příslušenství sdílí osud věci hlavní bez zřetele na to, jestli účastníci smlouvy v ní příslušenství identifikovali. Dle tohoto názoru tedy pro převod veškerého příslušenství postačí obecná formulka „s veškerým příslušenstvím“.

Tento názor však prošel další revizí rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2003, sp.zn. 31 Cdo 2772/2000. Nejvyšší soud v odůvodnění tohoto rozsudku uzavírá, že platné právo neobsahuje žádné ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je tedy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství: Nebyla-li taková vůle právně významným způsobem projevena, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází.

Co z výše uvedených závěrů pro praxi plyne? Především, že je vhodné v převodních smlouvách příslušenství co nejlépe specifikovat. Nemovité příslušenství je dle výše uvedeného rozhodnutí třeba specifikovat podle zcela stejných pravidel jako věc hlavní, tedy vůle převést toto příslušenství musí být vyjádřena písemně s projevy účastníků na téže listině. Pokud jde o movité příslušenství, pro

převod vlastnického práva v tomto případě sice stačí i ústně projevená vůle, nicméně pro odstranění pochybností a základu pro budoucí spory je vhodné i takové příslušenství co nejvíce specifikovat. Formulka „i s veškerým příslušenstvím“ je tedy u nemovitého příslušenství zcela nepřijatelná a u hodnotnějšího movitého příslušenství ji nelze doporučit.



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Vybrané otázky poskytování zdravotních služeb na dálku](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Nový daňový režim ESOP v České republice od roku 2026. Posun k ekonomické realitě a mezinárodním standardům?](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)