

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 jí 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

Další články:

- [Systémová podjatost ve správním řízení aneb požadavek na překročení nadkritické míry rizika systémové podjatosti](#)
- [Daňová ztráta a její vliv na lhůtu pro stanovení daně](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Holdingové struktury a odpovědnost mateřské společnosti](#)
- [Několik poznámek z pera Nejvyššího soudu k nemocem z povolání a důkazní nouzi](#)
- [Zkreslené vzpomínky v trestním řízení vedeném pro pohlavní zneužívání](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě](#)
- [Přičitatelnost jednání třetích osob dlužníkovi pro účely posouzení neúčinnosti: ano nebo ne?](#)
- [10 otázek pro ... Piotra Adamczyka](#)
- [Souhrn významných událostí ze světa práva](#)