12. 3. 2008

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

Přístavba jako součást nemovitosti či samostatná věc

V souvislosti s právní dispozicí nemovitostmi vzniká v praxi často otázka, zda konkrétní právní úkon učiněný ve vztahu k určité nemovitosti má rovněž právní důsledky pro její přístavbu.

Pro posouzení, zda osud nemovitosti v jednotlivém případě sdílí automaticky též její přístavba, je třeba přednostně vycházet ze zákonné definice součásti věci obsažené v ustanovení § 120 odst. 1 občanského zákoníku, která stanoví, že za součást věci se považuje vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Naproti tomu není dle konstantní judikatury podstatné, zda oddělením dojde ke znehodnocení oddělované části či nikoli. Znehodnocením je pak třeba rozumět funkční újmu, kdy hlavní věc již nemůže sloužit původnímu účelu vůbec či v plné míře anebo hospodářské poškození hlavní věci, která již není schopna sloužit svému původnímu účelu buď vůbec, anebo z velké části (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1671/2005).

Ve vztahu k nakládání se součástí věci platí, že hlavní věc i její součást tvoří společně jedinou věc, v důsledku čehož se právní úkony, jež se týkají hlavní věci, vztahují bez dalšího rovněž na veškeré její součásti.

Právě uvedené obecné pravidlo je třeba zásadně vztáhnout rovněž na případy, kdy přístavba určité nemovitosti tvoří její součást. Otázkou však zůstává, zda přístavba bude vždy tvořit součást nemovitosti nebo též může být považována za věc v právním smyslu samostatnou. Na první pohled se může zdát, že odpověď na tuto otázku bude nutné hledat zejména v předpisech stavebního práva a z něj plynoucích individuálních rozhodnutí stavebních úřadů týkajících se posuzované přístavby. Jako příklad by bylo možné uvést stavební povolení či kolaudační rozhodnutí k přístavbě, v němž bude přístavba označena jako samostatná stavba či součást nemovitosti, popř. bude charakter přístavby vymezen stavebním úřadem nepřímo na základě jiného správního aktu.

Jak již však bylo v minulosti opakovaně judikováno českými soudy (srov. rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 16. ledna 2003 pod sp. zn. 10 Co 765/2003), řešení otázky vzniku stavby coby samostatné věci či součásti původní nemovitosti je nutno odvíjet z občanskoprávního hlediska, nikoliv zakládat na existenci rozhodnutí z oblasti stavebního práva. Případné pochybení správního orgánu v otázce záměny přístavby mající charakter součásti nemovité věci za samostatnou stavbu a z toho se odvíjející rozhodnutí s důsledky promítnutými i ve vztahu ke katastru nemovitostí, nepředstavuje právní skutečnost, která by mohla mít právní vliv na vznik stavby z pohledu občanského práva.

Vznik stavby z občanskoprávního hlediska se proto stává podkladem rovněž pro regulaci v oblasti stavebního práva, když otázky spojené s případným porušením stavebně právních předpisů z hlediska vzniku stavby nejsou pro posouzení charakteru přístavby rozhodující, resp. nemají vliv na vznik přístavby jako samostatné stavby.

V uvedené souvislosti je třeba dále poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky pod sp. zn. 30 Cdo 3034/2006, v němž soud v projednávaném případě dovodil, že nemohlo dojít ke snížení hodnoty původního rodinného domu (znehodnocení) tím, že od něj byla oddělena přístavba, jež byla od počátku užívána samostatně, nezávisle na stavbě hlavní, a kterou je možno ze stavebně-technického hlediska považovat za stavbu samostatnou, oddělitelnou od stavby hlavní, na niž je napojena pouze přípojkami vody, elektřiny a plynu, přičemž i stavební povolení bylo vydáno na přístavbu rodinného domu, která nebude se stávajícím objektem propojena ani v suterénu, a objekt přístavby, vybudovaný podle stavebního povolení, byl také kolaudován. Napojení přístavby na hlavní stavbu ve vztahu k veřejným rozvodům tedy nemusí být překážkou pro posouzení přístavby jako samostatné stavby.

Na základě shora uvedeného lze uzavřít, že pro případ, kdy vlastník nemovitosti hodlá nakládat s určitou nemovitostí tvořenou rovněž přístavbou, lze doporučit, aby byl vždy náležitě zkoumal i charakter předmětné přístavby z pohledu, zda tato přístavba nemá povahu samostatné stavby resp. věci dle občanskoprávního hlediska. V kladném případě lze dále doporučit, aby přístavba byla v souvislosti s dispozičním úkonem řádně označena, popř. z dispozice výslovně vyloučena.

Dalibor Šimeček
WEINHOLD LEGAL

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání