

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.09.2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000, ECLI:CZ:NS:2003:31.CDO.2772.2000.1

**Číslo:** 75/2004

**Právní věta:** Tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 11.09.2003

**Spisová značka:** 31 Cdo 2772/2000

**Číslo rozhodnutí:** 75

**Číslo sešitu:** 8

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Převod nemovitostí

**Předpisy:** § 121 odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Břeclavi rozsudkem ze dne 9. 6. 1997 určil, „že lisovna o vnitřních rozměrech 8,40 x 5,10 m nacházející se v suterénu domu č. p. 90, na ni navazující chodba se schody pod pozemkem parc. č. 482/2 o vnitřních rozměrech 4,70 x 2,35 m a na tuto chodbu navazující podzemní sklep pod pozemkem parc. č. 482/2 o vnitřních rozměrech 29 x 4,85 m, vše obec a k. ú. P., jsou, jako součásti a příslušenství domu č. p. 90, obec a k. ú. P., ve vlastnictví navrhovatele R. N.“ Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení a nepřipustil změnu návrhu, „aby odpůrce byl povinen vyklidit lisovnu pod domem č. p. 90 a sklep pod parc. č. 482/2 v k. ú. P. a vyklizený sklep předat navrhovateli“.*

Soud prvního stupně vzal na podkladě provedeného dokazování mimo jiné za prokázané, že kupní smlouvou ze 7. 5. 1965, uzavřenou mezi československým státem - MNV P. jako prodávajícím a manžely J. a J. N. jako kupujícími, nabyli kupující do vlastnictví rodinný dům č. p. 177 se stavební plochou parc. č. 243 a dále jim bylo zřízeno právo osobního užívání pozemků parc. č. 482/2 a parc. č. 407, vše v kat. úz. P. Kupní smlouvou z 20. 4. 1979 manželé J. a J. N., rodiče žalobce, převedli vlastnictví k rodinnému domu č. p. 90 (dříve 177), včetně práva osobního užívání pozemku, parc. č. 407 v k. ú. P., na žalobce, který v katastru nemovitostí je veden také jako vlastník pozemku parc. č. 482/2 - zahrada v k. ú. P.

Předmětný dům na pozemku parc. č. 407 je zapsán v seznamu památkově chráněných objektů a z hlediska památkové péče je objekt (lisovna, sklep, bydlení nad lisovnou) posuzován i historicky jako

jeden celek. Horní obytná část domu má samostatný vchod ze západní strany, lisovna se sklepem má samostatný vchod z východní strany.

Stavba byla postavena jako jeden celek. Lisovnu ve spodní části domu a sklep nacházející se pod pozemkem parc. č. 482/2 považoval soud prvního stupně za „součást a příslušenství“ domu č. p. 90.

K r a j s k ý s o u d v Brně jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 4. 4. 2000 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Dále rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení a zamítl návrh žalované, aby bylo připsáno dovolání k otázce, zda v případě převodu nemovitosti a jejího příslušenství musí být příslušenství ve smlouvě výslovně specifikováno.

Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, dokazování ještě doplnil listinnými důkazy a vyšel ze zjištění, že žalobce jako kupující nabyt vlastnictví k domu č. p. 90 v k. ú. P. kupní smlouvou uzavřenou v roce 1979 se svými rodiči jako prodávajícími. Kupní cena činila 4888,80 Kč podle znaleckého posudku Ing. F. M. z 11. 4. 1979, který neobsahoval ocenění lisovny a sklepa. Kupní smlouvou současně na žalobce přešlo ze zákona právo osobního užívání pozemku parc. č. 76, na kterém se dům nacházel, a které se podle § 872 odst. 1 obč. zák. ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. změnilo ve vlastnictví tohoto pozemku. Dům č. p. 90 byl postaven v roce 1785 jako „vinařský domek“ a sestává z lisovny, nad kterou se nachází obytná část. Ta je přístupná ze západní strany, zatímco vstup do lisovny je ze strany východní. Z lisovny vedou schody do sklepa, který se nachází pod pozemkem parc. č. 482/2. K tomuto pozemku nabyt vlastnické právo žalobce dědictvím v roce 1991. Lisovnu a sklep pod pozemkem parc. č. 482/2 užívá žalovaná. Obytná část domu tvoří s lisovnou a sklepem jeden historický (jde o státem chráněnou památku) a stavebně technický celek – šlo o stavbu sloužící k výrobě vína a bydlení jeho výrobce. Dům i pozemek byly po druhé světové válce konfiskovány a právní předchůdci žalobce – jeho rodiče – nabyli vlastnictví k domu, původně č. p. 177, kupní smlouvou uzavřenou v roce 1965 s čs. státem – MNV P. Už v době uzavření této kupní smlouvy užíval lisovnu a sklep pod parc. č. 482/2 právní předchůdce žalované, který asi v roce 1950 tento sklep spojil se svým další sklepem. Odvolací soud dospěl shodně se soudem prvního stupně k závěru, že lisovna, „která je zabudována přímo v objektu,“ je součástí domu č. p. 90 a sklep pod parc. č. 482/2 je jeho příslušenstvím ve smyslu § 121 obč. zák., který stanoví, že příslušenstvím jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Žalobce kupní smlouvou z roku 1979 nabyt vlastnictví k domu č. p. 90 včetně lisovny jako jeho součástí a také ke sklepu jako příslušenství tohoto domu. I když nebyl sklep v kupní smlouvě výslovně zmíněn, s převodem věci hlavní, tj. domu, došlo i k převodu příslušenství této věci. Protiprávní postup právního předchůdce žalované, který prokopával do sklepa chodbu a spojil ho se svým sklepem, nemůže na charakteru příslušenství domu č. p. 90 nic změnit.

Proti rozsudku odvolacího soudu, a to pokud jím byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve výroku, že sklep nacházející se pod pozemkem parc. č. 482/2 v k. ú. P. je ve vlastnictví žalobce, podala žalovaná dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Rozsudek odvolacího soudu považuje za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu pro řešení otázky, zda k tomu, aby kupní smlouvou o převodu nemovitosti přešlo také vlastnictví k příslušenství této nemovitosti, musí být v kupní smlouvě příslušenství uvedeno a identifikováno. V této souvislosti poukázala na rozsudek Nejvyššího soudu z 25. 6. 1996, sp. zn. 3 Cdon 1053/96, podle kterého „příslušenství věci může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní, nebo nezávisle na tomto převodu, nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, které jsou jejím příslušenstvím.“ V kupních smlouvách, které se týkaly prodeje a koupě domu č. p. 90 (původně č. p. 177) a které uzavřeli rodiče žalobce i žalobce sám, nebyl sklep pod pozemkem parc. č. 482/2 uveden, v kupní ceně zaplacené žalobcem nebyl podle znaleckého posudku ani obsažen a proto nemůže být ve vlastnictví žalobce. Přestože žalovaná už v odvolání poukázala na označený rozsudek Nejvyššího soudu, odvolací soud rozhodl v rozporu s tímto rozhodnutím. Proto je rozsudek

odvolacího soudu rozhodnutím po právní stránce zásadního významu i pro řešení otázky vázanosti soudů nižších instancí rozsudky Nejvyššího soudu, tj. zda tyto soudy jsou povinny rozhodovat v souladu s rozsudky Nejvyššího soudu nebo se od nich mohou odchýlit. Navrhla, aby rozsudek odvolacího soudu v dovoláním napadené části byl zrušen a věc byla v tomto rozsahu vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce navrhl zamítnutí dovolání s tím, že žalovaná neprokázala nabytí vlastnictví k předmětnému sklepu. Závěr odvolacího soudu o tom, že s převodem nemovitosti přechází i její příslušenství, považuje za správný. Opačný závěr by podle žalobce vedl k právní nejistotě. Rozhodnutí Nejvyššího soudu může být pro soudy nižší instance závazné jen v konkrétní věci.

Tříčlenný senát Nejvyššího soudu (senát č. 22), který měl podle rozvrhu práce dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při řešení otázky, zda v případě převodu nemovitosti a jejího příslušenství musí být příslušenství ve smlouvě o převodu nemovitosti výslovně uvedeno a specifikováno, k odlišnému právnímu názoru, než jaký byl vyjádřen v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2001, sp. zn. [28 Cdo 133/2001](#). V souladu s ustanovením § 27a, věty první, zákona č. 335/1991 Sb., o soudech a soudcích, ve znění pozdějších předpisů, a s přechodným ustanovením obsaženým v bodu 2. části III. zákona č. 30/2000 Sb., postoupil proto věc velkému senátu občanskoprávního kolegia (§ 27a odst. 1, věta druhá, zákona č. 335/1991 Sb.).

Podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. 1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Protože napadené rozhodnutí bylo vydáno dne 4. 4. 2000, Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb.

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelky, má potřebné náležitosti a uplatňuje se jím dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudu druhého stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

### **Z odůvodnění:**

Právní otázkou, která činí z napadeného rozsudku zásadní rozhodnutí po právní stránce (§ 239 odst. 2 o. s. ř.), je otázka, zda příslušenství věci přechází na nabyvatele věci hlavní i v případě, že v právním úkonu ohledně převodu věci hlavní nebyla vůle převést i příslušenství této věci právně významným způsobem projevena.

Nejvyšší soud v rozsudku uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 7, ročník 1987, judikoval, že „Příslušenství věci (§ 121 odst. 1 obč. zák.) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní, nebo nezávisle na tomto převodu; nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím.“

Odlišný právní názor zaujal Nejvyšší soud v rozsudku ze 14. 8. 2001, sp. zn. [28 Cdo 133/2001](#), publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod C 678, svazek 9, v němž dovedl, že „při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali.“

Dovolací soud právní názor odvolacího soudu, že příslušenství nemovité věci – jednotlivé stavby – je nutno ve smlouvě konkretizovat a že nebyla-li tato identifikace provedena, ani výkladem projevu vůle

prodávajícího nebylo možno dovodit, co bylo jejím předmětem, považoval „za názor, který se v dřívější právní praxi státních notářství nevžil a v současné době je v odborné literatuře považován za překonaný.“ Z odůvodnění tohoto rozsudku vyplývá, že dovolací soud vyšel „z komentáře k pátému a šestému vydání občanského zákoníku (Jehlička, O. a kol., nakladatelství C. H. Beck, § 121), který vykládá příslušenství věci hlavní ve vztahu k posuzování platnosti smluv o převodu takto:

„Pokud je věc příslušenstvím, tj. splňuje-li znaky § 121 odst. 1, platí zásada, že příslušenství sdílí právní osud hlavní věci, a to bez zřetele k tomu, jestliže účastníci smlouvy toto příslušenství hlavní věci přímo identifikovali, či ve smlouvě pouze – jak je obvyklé – uvedli, že věc je převáděna s veškerým příslušenstvím, popř. se dokonce o příslušenství hlavní věci ve smlouvě nezmiňovali. V právní praxi vznikaly a vznikají nadále pochybnosti při převodech staveb, které lze souhrnně označit jako vedlejší, tj. kůlen, stodol, oplocení, žump aj., které mají z hlediska § 119 odst. 2 povahu nemovitostí a jež plní doplňkovou funkci hlavní stavby. Byly-li tyto vedlejší stavby s doplňkovou funkcí určeny stejným vlastníkem hlavní věci k tomu, aby s ní byly trvale užívány a byly s ní spojeny společným hospodářským účelem, tvoří příslušenství hlavní věci. To znamená, že tyto vedlejší stavby přecházejí jako příslušenství v případě převodu hlavní stavby na nabyvatele, aniž by je bylo třeba ve smlouvě výslovně uvádět a identifikovat.“

S právním závěrem vysloveným dovolacím soudem ve věci sp. zn. [28 Cdo 133/2001](#), resp. odvolacím soudem v dané věci, nelze souhlasit.

Podle § 121 odst. 1 obč. zák. příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Právní úkon musí být učiněn určitě a srozumitelně; jinak je neplatný (§ 37 odst. 1 obč. zák.). Pod sankcí neplatnosti právního úkonu smlouvy o převodu nemovitosti musí mít smlouvy o převodu nemovitostí písemnou formu (§ 40 odst. 1, § 46 odst. 1 obč. zák.). Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině (§ 46 odst. 2, věta druhá, obč. zák.).

Příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní. Platné právo nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství; nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevona, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází. Opačný názor nelze opřít o žádné ustanovení platného práva.

Právní úkony týkající se převodu nemovitosti musí být učiněny písemnou formou, a to i v případě, že jde o nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost (půjde zejména o tzv. vedlejší stavby na převáděném pozemku), je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

V dané věci zaujal odvolací soud právní názor, že „příslušenství k věci hlavní drží právní režim věci hlavní, jinými slovy, dojde-li k převodu věci hlavní, dochází automaticky i k převodu vlastnictví příslušenství věci hlavní, není-li ve smlouvě uvedeno jinak.“ Tento právní názor je, jak vyplývá z úvah uvedených shora, nesprávný. Rozhodnutí odvolacího soudu tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.).

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto dovolacímu soudu nezbylo, než rozhodnutí

odvolacího soudu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1 a 2 o. s. ř.). O náhradě nákladů dovolacího řízení rozhodne soud v novém rozhodnutí o věci (§ 243d odst. 1 o. s. ř.).