

V Brně, dne 16.10.2013

**STANOVISKO****k vlastnictví okapových chodníků, anglických dvorků a přístupových chodníků a k souvisejícím otázkám, zejména otázce rozdílné osoby vlastníka budovy a přilehlých pozemků**

V návaznosti na vznesené dotazy mandanta - Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20, IČ: 291 86 609, se sídlem Brno, Klatovská 2, PSČ 602 00, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným Krajským soudem v Brně, sp. zn. S 7407 (dále rovněž jako „**mandant**“) - týkající se vlastnictví okapových chodníků a anglických dvorků a přístupových chodníků přiléhajícím k budově č.p. 188, č.p. 190, č.p. 192, č.p. 194, č.p. 195, č.p. 196, č.p. 197, č.p. 198, č.p. 199, č.p. 200 a č.p. 201, nacházející se v obci Brno, část obce Ponava, v katastrálním území Ponava, zapsané na LV: 1332, stojící na parcelách 277, 268, 279, 270, 272, 278, 269, 276, 280, 271 (dále rovněž jako „**budova**“) a žádosti o právní posouzení této záležitosti předkládáme následující právní stanovisko.

*str. 1***I. Poskytnuté podklady**

- Dotazy zadavatele - stručné shrnutí věci;
- Stanovisko Magistrátu města Brna ze dne 16.8.2013 sp.zn. 6200/BO/MMB;
- Kupní smlouva o převodu bytové jednotky ze dne 10.08.2009 mezi Statutárním městem Brno a paní Mgr. Hanou Ptáčkovou (dále rovněž jako „**kupní smlouva**“).

**II. Skutkový stav**

Z poskytnutých informací vyplývá, že mandant nemá vyjasněnu otázku vlastnictví okapových chodníků, anglických dvorků a přístupových chodníků, přičemž má tendenci tyto nepovažovat za své vlastnictví, a to zejména na základě absence jejich výslovné specifikace v kupní smlouvě, na základě níž byla budova převedena do jeho vlastnictví.

Mandant podal dne 22.07.2013 prostřednictvím naší kanceláře žádost adresovanou Magistrátu města Brna (dále rovněž „**MMB**“), ve které jsme žádali o vydání stanoviska týkajícího se vlastnictví těchto okapových chodníků, anglických dvorků a přístupových chodníků. Ve svém stanovisku ze dne 16.08.2013 se MMB vyjádřil tak, že okapové chodníky a anglické dvorky jsou dle jeho názoru součástí budovy, neboť jsou s ní funkčně propojeny a pro účely budovy i slouží, zároveň se vyjádřil ke skutečnosti, že přístupové chodníky, sloužící pohybu veřejnosti, součástí této budovy nejsou.

Předmětem předkládaného stanoviska je posouzení otázky vlastnictví okapových chodníků, anglických dvorků a přístupových chodníků přiléhajícím k budově i v kontextu stanoviska MMB, platných předpisů a příslušné judikatury, a dále upozornění na možné důsledky existence různé osoby vlastníka budovy a přilehlých pozemků.

### III. Právní kvalifikace

#### ***Ad vlastnictví okapových chodníků, anglických dvorků a přístupových chodníků***

Vlastnictví nemovitostí a jejich součástí, jakož i jeho převod a přechod spadá pod rozsah právní úpravy zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž jako „občanský zákoník“). Z § 120 odst. 1 občanského zákoníku lze dovozovat, že okapové chodníky a anglické dvorky jsou součástí budovy, neboť „součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“, a zároveň k funkci této věci slouží, jak vyplývá z dikce rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 08.10.2003 sp.zn. 22 Cdo 1105/2003. Dále lze charakterizovat součást věci v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu ze dne 27.01.2011 sp.zn. 22 Cdo 2958/2008 následovně: „Právní institut součástí věci je zákonným vyjádřením skutečnosti, že existují věci, jakožto hmotné předměty, které lze z hlediska právní teorie charakterizovat jako věci složené, tedy věci, které jsou vnitřně strukturovány a tvořeny relativně samostatnými částmi více nebo méně vzájemně spojenými.“

**Anglický dvorek** je stavební objekt, jenž napomáhá prosvětlení prostor pod úrovní země, nejčastěji tedy sklepních prostor, v mnoha případech naplňuje i funkci odvětrávací. Z rozhodovací praxe soudů nižších instancí, lze dovodit, že tzv. „anglický dvorek“ je součástí věci hlavní, v tomto případě předmětné budovy. V souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu ze dne 11.08.2009 sp.zn. 21 Cdo 2366/2008 je tedy anglický dvorek ve vlastnictví vlastníka budovy, neboť „je-li součást věci spojena s věcí hlavní, jde stále o jedinou věc, která přechází na nabyvatele automaticky (bez ohledu na vůli dosavadního vlastníka) se všemi **součástmi i bez jejich výslovného označení v kupní smlouvě**. Teprve faktické oddělení součásti doprovázené znehodnocením věci hlavní, která tak v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec, znamená, že dřívější součást se stává věcí samostatnou a na dosavadní hlavní věci nezávislou“.

**Okapový chodník** je dle našeho názoru shodně s výše uvedenou judikaturou součástí budovy neboť jeho **funkce a podstata** plně souvisí s nemovitostí, bývá zřizován k její ochraně, ať už se jedná o zajištění odtoku dešťové vody, střešních splavenin, případně k její izolaci. Z těchto důvodů se na tento stavební objekt vztahují výše uvedená výkladová rozhodnutí soudů.

**Přístupový chodník** je v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, veřejným prostranstvím, a to **bez ohledu na vlastnictví** k tomuto prostoru. Vzhledem ke spoluvlastnickému podílu, jež je specifikován v čl. III odst. 1 bodu pátém kupní smlouvy jako společná část domu, lze dovozovat záměr smluvních stran k převodu vlastnictví k těmto stavbám.

#### ***Ad rozdílná osoba vlastníka budovy a přilehlých pozemků***

Z předložených podkladů a zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že mandant jakožto vlastník budovy není současně vlastníkem přilehlých pozemků, na nichž se nachází anglické dvorky a okapové chodníky. Jedná se tedy o stav, kdy mandant je vlastníkem stavby na cizím pozemku. V kupní smlouvě nebyly tyto pozemky zahrnuty, v důsledku čehož okapové chodníky a anglické dvorky přesahují na cizí pozemek.

Upozorňujeme, že tato situace může zakládat bezdůvodné obohacení na straně tohoto vlastníka, neboť z nám dostupných podkladů nevyplývá, že by vlastník budovy hradil vlastníku přilehlých pozemků, tj. Statutárnímu městu Brnu, úplatu za užívání těchto pozemků (bezdůvodné obohacení nejčastěji odpovídá výši běžného tržního nájemného za užívání pozemků dle obvyklých poměrů v daném místě a čase).

#### IV. Doporučení

Z výše uvedeného vyplývá, že okapové chodníky i anglické dvorky náleží do vlastnictví Společenství vlastníků domů Klatovská (vlastníka), avšak dle zapsaných údajů v příslušném katastru nemovitostí je vlastníkem pozemků pod budovou, nikoli tedy výše uvedené budovy a její součásti, Statutární město Brno, sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60167 Brno. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, „*vlastnictví zavazuje a nesmí být na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy*“, z čehož pro vlastníka vyplývá i povinnost tuto budovu (včetně jejích součástí) udržovat, aby její stav nezpůsobil újmu na právech jiných osob, a o svůj majetek se tedy sám starat, a to se vším všudy.

V návaznosti na výše uvedené lze tedy doporučit - s ohledem na povinnosti, jež jsou kladeny na vlastníka jako základní požadavky předpokládané principy, na kterých je postavena konstrukce právního řádu - aby Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20 mimo jiné provádělo řádnou péči o svůj majetek včetně jeho příslušenství a předcházelo tím vzniku újmy na zdraví či majetku jiných osob.

V neposlední řadě lze rovněž doporučit vypořádání současného stavu převodem pozemků, které se nacházejí pod okapovými chodníky a anglickými dvorky, neboť existuje jisté riziko, že by Statutární město Brno po Společenství vlastníků mohlo požadovat vydání toho, o co se Společenství vlastníků na jeho úkor obohatilo - tj. vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání stavby na cizím pozemku bez právního titulu.

---

str. 3

#### V. Závěr

Závěrem lze konstatovat, že dle našeho názoru s poukazem na výše uvedenou judikaturu tvoří předmětné okapové chodníky a anglické dvorky součást budovy a jsou tudíž ve vlastnictví mandanta. Přístupové chodníky jsou rovněž ve vlastnictví mandanta, a to zejména z důvodu patrného záměru stran k převodu jejich vlastnictví na základě kupní smlouvy.

Vlastník budovy a její součásti, viz. bod III tohoto stanoviska, je zároveň vlastníkem stavby na cizím pozemku, což může zakládat bezdůvodné obohacení na straně tohoto vlastníka, neboť z nám dostupných podkladů nevyplývá, že by vlastník budovy hradil vlastníku přilehlých pozemků, tj. Statutárnímu městu Brnu, úplatu za užívání těchto pozemků (bezdůvodné obohacení nejčastěji odpovídá výši běžného tržního nájemného za užívání pozemků dle obvyklých poměrů v daném místě a čase).

Z tohoto důvodu se jeví nejpriznivějším řešením vypořádání současného stavu převodem pozemků ze Statutárního města Brna na Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20. Je však otázkou, zda při kontaktování MMB nedojde k upozornění MMB na tuto skutečnost a nasměrování jejich uvažování k požadavku vydání bezdůvodného obohacení.

Další postup v této partikulární záležitosti proto doporučujeme náležitě zvážit. Při jakýchkoli jednáních s Magistrátem města Brna, resp. příslušnými orgány Statutárního města Brna jsme rádi připraveni Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20 právně zastoupit.

V případě jakýchkoli dotazů jsme Vám kdykoli rádi k dispozici.

S pozdravem

Mgr. Igor Penka, advokát