

V Brně, dne 09.12.2013

**Vyjádření k otázce vlastnictví anglických dvorků  
v kontextu zprávy pana Wernera**

V reakci na emailovou zprávu zástupkyně 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 „**mandant**“ či „**Společenství**“), paní Ing. Monzerové, ze dne 04.12.2013 a tlumočené vyjádření člena Společenství, pana Wernera, zpochybňující právní závěr ohledně vlastnictví anglických dvorků, si Vám dovoluujeme předložit následující doplňující vyjádření a současně předáváme dle žádosti Ing. Monzerové Stanovisko MMB ze dne 16.08.2013 vedeného pod sp.zn. 6200/BO/MMB/.

Jak již bylo uvedeno v předchozím Stanovisku naší advokátní kanceláře k této problematice ze dne 16.10.2013 ohledně vlastnictví anglických dvorků, v souladu s konstantní judikaturou soudů České republiky: „...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...“

str. 1

Z této dikce vyplývá, že anglické chodníky jsou - dle našeho právního názoru - součástí budovy, neboť funkčně souvisí s hlavní věcí a jsou s ní pevně spojeny, přičemž jejich oddělením by došlo k jejímu znehodnocení, a to i přes skutečnost, že stavba přesahuje na cizí pozemek. Skutečnost, že součást či příslušenství budovy (v tomto případě dotčené anglické dvorky a okapové chodníky) přesahuje na vedlejší pozemek, jenž je vlastněn osobou odlišnou od vlastníka budovy, nezakládá právní stav, že by vlastníkem dotčené přesahující části budovy byl vlastník předmětného pozemku.

Námítka nevyvratitelného dokumentu panem Wernerem v tomto případě není právně relevantní již z výše uvedeného důvodu, neboť okapový chodník, resp. anglický dvorek je součástí nemovitosti, a proto se samostatně do listu vlastnictví vedeného u příslušného katastru nemovitostí nezaznamenává. Dotčená budova, a to dle našeho názoru vč. okapových chodníků a anglických dvorků, je přitom ve vlastnictví odpovídajících vlastníků tvořících Společenství.

V případě jakýchkoli dotazů jsme Vám kdykoli rádi k dispozici.

S pozdravem

Mgr. Igor Penka, advokát