

Princíp akcesority a vlastnícke právo k pozemku

JUDr. Imrich Fekete, CSc.
Právnická fakulta UK Bratislava

Princíp akcesority predstavuje jeden zo základných princípov, na ktorých spočívajú vecné práva, ktoré upravujú vzťah subjektu súkromného práva k veciam v právnom zmysle. Princíp akcesority vychádza z toho, že niektoré veci môžu existovať samostatne, a iné iba v spojení s inými vecami. V doktríne sa princíp akcesority vysvetľuje v takom zmysle, že vedľajšie veci vždy sledujú právny osud hlavnej veci. To znamená, že vecné práva k zloženej veci (veci skladajúcej sa z viacerých súčastí) obopínajú každú časť zloženej veci a všetky jej súčasti.

Prejavom princípu akcesority v právnom poriadku je jednotný právny osud zložených vecí za podmienky, že tieto veci sú v postavení spolunáležitosti alebo vo vzťahu hlavnej veci a jej súčastí. Podstatným elementom princípu akcesority je súčasť veci, ktorá s hlavnou vecou zdieľa rovnaký právny osud.¹ Súčasť hlavnej veci nie je samostatnou vecou v právnom zmysle, a teda k nej nemožno oddelene nadobúdať ani uplatňovať vecné právo, najmä právo vlastnícke.

V prípade súčasti veci musia byť znaky funkčnej a fyzickej spojitosti s hlavnou vecou naplnené kumulatívne.² Uplatnenie princípu akcesority v právnom poriadku umožňuje ďalej zohľadniť úzke hospodárske a funkčné väzby medzi vecami, ktoré vykazujú vysoký stupeň spolunáležitosti. Praktický význam tohto princípu spočíva v tom, že:

- a) uľahčuje právny obeh vecí, pretože so zloženou vecou, resp. hlavnou vecou a jej súčasťami možno disponovať na základe jediného právneho aktu,
- b) zabezpečuje právnu istotu tým, že vlastníkom súčasti veci je vlastníkom hlavnej veci a ďalej tým, že právny akt vlastníka, ktorý sa týka hlavnej veci sa priamo vzťahuje na súčasť veci,³
- c) vecné práva k cudzej veci (záložné právo) sa priamo zo zákona vzťahuje aj na všetky súčasti hlavnej veci,
- d) ak dôjde k poškodeniu vedľajšej veci alebo súčasti hlavnej veci, má to priamy vplyv na hodnotu hlavnej veci.

Nás bude v tomto príspevku zaujímať uplatnenie vyššie uvedeného princípu vo vzťahu k nehnuteľnostiam, za ktoré sa podľa § 119 ods. 2 OZ považujú pozemky a stavby. Našu pozornosť zameriame konkrétne na vzťah pozemku ako nehnuteľnej veci k veciam, ktoré predstavujú jej súčasť, príp. jej príslušenstvo, najmä ak ide o stavby.

Zásada superficies solo cedit

¹ REY, H.: *Die Grundlagen des Sachenrecht und das Eigentum*. Band I. 3. vyd. Bern: Stämpfli Verlag AG Bern, 2007, s. 112.

² Jedným z významných kritérií pre posúdenie, či ide o samostatnú vec v právnom zmysle alebo jej súčasť, je jej zachovaná funkčnosť (úžitková hodnota). Rozsudok NS ČR zo 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010.

³ „Súčasť veci prechádza na nadobúdateľa veci bez ohľadu na to, či v zmluve o prevode vlastníckeho práva k tejto veci bola súčasť výslovne uvedená; nemá význam, či si nadobúdateľ uvedomil, že nadobúda aj túto súčasť veci.“ Rozsudok NS ČR zo 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002. To platí aj pri nadobúdaní vlastníckeho práva rozhodnutím štátneho orgánu, resp. pri nadobúdaní vlastníctva napr. udelením príklepu, okrem, ak z výroku rozhodnutia vyplýva, že sa rozhodnutie na súčasť veci nevzťahuje. Uznesenie NS SR z 30. 8. 2012, sp. zn. 6 Cdo 18/2011.

Jednou z elementárnych zásad, ktorá vychádza z princípu akcesority, je zásada, že súčasťou pozemku je všetko čo je s pozemkom prirodzeným alebo umelým spôsobom spojené. Táto zásada platná už v dobách rímskeho práva⁴ sa od pradávna uplatňovala aj v našom právnom poriadku. Z princípu *accessorium sequit suum principale* uplatňovanej už v Tripartite (1514), ako základom prameni uhorského práva,⁵ náuka postupne vyvodila všeobecnú platnosť zásady *superficies solo cedit*.⁶ Od neho odvodená parémia, že stavba je súčasťou pozemku (*aedificatio solo cedit*) sa pod vplyvom ustanovenia § 297 ABGB (1811), ktoré platilo v Uhorsku v r. 1853-1861, uplatňovala ako všeobecne platná zásada súkromného práva.⁷ Tento princíp platil na Slovensku aj počas prvej ČSR. Napr. Š. Luby píše, že súčasťou nehnuteľnosti je všetko rastlinstvo vsadené do pôdy a „všetko, čo bolo na nehnuteľnosti vystavané alebo zriadené za tým účelom, aby bolo trvale spojené s pozemkom“.⁸

Po r. 1948 došlo v dôsledku prijatia Občianskeho zákonníka z r. 1950 k podstatnému zúženiu princípu *superficies solo cedit*, keď boli z neho vyňaté všetky stavby.⁹ Začala teda platiť zásada *aedificatio non solo cedit*.¹⁰ Občiansky zákonník z r. 1964 uvedenú zásadu síce neprevzal do svojej úpravy, ale v praxi platila ako nepísané pravidlo.¹¹ Paradoxne sa uvedená zásada vrátila do nášho poriadku po nežnej revolúcii, keď novela Občianskeho zákonníka č. 509/1991 Zb. v § 120 ods. 2 výslovne zakotvila, že stavby nie sú súčasťou pozemku.¹² Pri uplatňovaním zásady *superficies non solo cedit* ešte ďalej zašla novela Občianskeho zákonníka č. 184/2002 Z. z., ktorá platnosť uvedenej zásady rozšírila na vodné toky

⁴ Rímske právo rozlišovalo medzi spojením hnuťelných vecí a spojením hnuťelných vecí (*inaedificatio*) s pozemkom. V prípade spojenia hnuťelnej veci s pozemkom sa pozemok vždy považoval za hlavnú vec a vlastník pozemku získal vlastnícke právo k cudziemu materiálu, z ktorého bola zriadená stavba (*omne quod inaedificatur solo cedit; Inst 2. 1. 29*).

⁵ V druhej časti v čl. 52 bod 3 Tripartita sa uvádza, že príslušenstvo veci musí byť prejednávané súdmi hlavnej veci (*accessorium debet sequi forum sui principalis*). Z toho potom náuka vyvodila všeobecnú platnosť zásady *superficies solo cedit*.

⁶ Pozri FRANK, I.: *A közigazság törvénye Magyarhonban*. I. zväzok. Buda: Magyar királyi egyetemi könyvnyomda, 1845, s. 194.

⁷ J. Suhayda vo svojom diele o všeobecnom súkromnom práve vydanom po Judexkuriálnej konferencii (1861) doslova píše: „Platí všeobecná mienka, že stavba patrí tomu, komu patrí pôda bez ohľadu, či niekto staval z vlastného alebo z cudzieho.“ SUHAYDA, J.: *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere, az Országbirói értekezlet által megállapított szabályokhoz és azóta a legújabb időkig hozott törvényekhez alkalmazva*. 6. vyd. Budapest: Budapest: Magyar királyi egyetemi könyvnyomda, 1874, s. 73.

⁸ LUBY, Š.: *Slovenské všeobecné súkromné právo*. I. zv. (Úvodná časť, Všeobecná časť, Osobnostné práva). Bratislava: Kniznica Právnickej jednoty v Bratislave, 1941, s. 284.

⁹ Podľa § 25 Občianskeho zákonníka č. 141/1950 Zb. platilo, že súčasťou pozemku je všetko, čo na ňom vzide. Stavby nie sú súčasťou pozemku. Pozri NOVOHRADSKÝ, V.: *Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dôsledky*. Právny obzor, 1951, s. 346.

¹⁰ K takémuto brutálnemu zásadu do existujúcich právnych pomerov okrem ČSSR, bývalého Sovietskeho zväzu, Bulharska a NDR nedošlo v žiadnom inom štáte bývalého socialistického bloku. Napr. v Maďarsku podľa OZ z r. 1959 platila naďalej zásada *aedificatio solo cedit*, pričom výnimky z uvedeného predstavovali iba stavby družstiev na štátnom pozemku, alebo ak išlo o stavby fyzických alebo právnických osôb na štátnom alebo družstevnom pozemku. Napokon ešte mohla uvedený princíp vylúčiť písomná dohoda medzi vlastníkom pôdy a stavebníkom. KEMENES, B., PÓLAY, E.: *Die Pandektistik und die Kodifikation des Zivilgesetzbuches der Ungarischen Volksrepublik*. In: Acta Universitatis de Attila József nominatae juridica et politica, Tomus XXXVIII, Szeged, 1988, s. 140.

¹¹ Nezmyselnosť uvedenej zásady si uvedomovala aj súdna prax. Najvyšší súd ČSSR k tomu uviedol: „Aj keď predmetom prevodu môže byť stavba bez pozemku, ako aj pozemok bez stavby, je žiaduce, aby tak pozemok, ako aj stavba na ňom postavená, boli vo vlastníctve tej istej osoby.“ (R 32/1982, s. 176 a 177).

¹² „Zo žiadneho ustanovenia zákona o pôde nevyplýva, že by v pomeroch ním ustanovených bola vylúčená zásada obsiahnutá v § 120 ods. 2 OZ; inými slovami povedané, že by sa osoba, ktorej sú vydané náhradné pozemky, stala bez ďalšieho aj vlastníkom stavieb majúcej povahu nehnuteľných vecí, ktoré sa nachádzajú na vydávaných pozemkoch, hoci by neboli v príslušnej zmluve uvedené ako predmet prevodu“. Uznesenie NS ČR z 8. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2697/2011.

a podzemné vody.¹³ Najmä vo vzťahu k vodným tokom ide o právny nezmysel, pretože vodný tok sa od dôb rímskeho práva považuje vo všetkých právnych systémoch za vec nikoho (*res nullius*). Tečúcu vodu a takisto ako napr. vzduch alebo morskú vodu nemôže totiž vlastníť nikto.¹⁴

Je paradoxné, že o prinavrátanie princípu *superficies solo cedit* zo slovenského teoretického frontu už v súčasnej dobe nebojuje nikto a dokonca aktuálna Komisia pre rekodifikáciu súkromného práva rozhodla, že tento princíp nebude platiť v našom právnom poriadku ani v budúcnosti.¹⁵ Napriek tomu, že princíp akcesority (t. j. všetko čo vzíde na pozemku včítane stavieb a čo je s pozemkom pevne spojené sleduje právny osud pozemku) platí v prevažnej väčšine civilných kódexov, Slovensko spolu s Bulharskom tak pravdepodobne zostanú jedinými štátmi v Európe, kde bude platiť princíp *aedificatio non solo cedit*. Opačný princíp platí buď ako kogentná norma vo všetkých nemecky hovoriacich štátoch (pozri napr. čl. 667 ods. 2 ZGB, § 94 ods. 1 BGB) alebo ako dispozitívne ustanovenie v románskych civilných kódexoch (čl. 546 a čl. 553 CC a čl. 934 CCi). K princípu *superficies solo cedit* sa už stihli vrátiť všetky susedné štáty z tzv. socialistického bloku.

Stavba ako akcesorická súčasť pozemku

Východiskom našich úvah týkajúcich sa u nás platného princípu *aedificatio non solo cedit* je vymedzenie pojmu stavby. Stavba ako výsledok stavebnej činnosti je spravidla tiež stavbou podľa občianskeho práva a je samostatnou vecou.¹⁶ Stavbou je preto nielen dom alebo budova, ale napr. aj bazén a oplotenie. V niektorých prípadoch však nemožno stavbu fakticky ani hospodársky oddeliť od pozemku, na ktorom je zriadená; stavba potom s takýmto pozemkom splýva, je jeho súčasťou a tvorí s ním jednu vec (napr. lom, hrádza rybníka alebo potoka, premostenie kanála, melioračné zariadenie, pozemná komunikácia).¹⁷

Pojem stavby z hľadiska súkromného práva definuje ustanovenie § 119 ods. 2 OZ, podľa ktorého je stavba nehnuteľnosťou, ak je spojená so zemou pevným základom.¹⁸ Iba na takúto stavbu sa vzťahuje ustanovenie § 120 ods. 2 OZ, podľa ktorého stavba nie je súčasťou

¹³ Ide reakciu na čl. 4 ods. 1 Ústavy SR, podľa ktorého nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky sú vo vlastníctve SR. Ide vlastne o návrat k socialistickej ústave, kde podľa čl. 8 ods. 2 Ústavy ČSSR z r. 1960 boli vodné toky vyhlásené za národný majetok.

¹⁴ Treba však povedať, že aj v tomto prípade ide o rozpor so zásadou rímskeho práva, že voda patrí k pozemku (*aqua solo cedit*).

¹⁵ Predsedníctvo Komisie pre rekodifikáciu súkromného práva sa uznieslo upustiť od zavedenia superfičialnej zásady, a to hneď z niekoľkých dôvodov. Menovite: prax (odborná i laická) je dlhodobo zžitá s aktuálnym nastavením právnej úpravy, zavedenie tejto zásady v novom OZ by zasiahlo mnoho ďalších odvetví (daňové právo, konkurzné právo, katastrálny zákon, a pod.) a účel, ktorý bol sledovaný zavedením tejto zásady, je dosiahnuteľný inými, už aj v súčasnosti existujúcimi právnymi inštitútmi občianskeho práva. Pozri www.justice.gov.sk/Stranky/Nase-sluzby/Nase-projekty/Obciansky-zakonnik/Obciansky-zakonnik.aspx.

¹⁶ „Stavba je samostatnou nehnuteľnou vecou a nie je súčasťou pozemku (§ 120 OZ). Ak teda stavba, ktorá bola vystavaná na určitom pozemku, presahuje časťou do stavebnej parcely iného vlastníka, nestáva sa presahujúca časť stavby súčasťou tejto susednej parcely. Zastavaná časť susednej parcely sa naopak nestáva prostredníctvom zastavania súčasťou parcely, ku ktorej mal vlastník stavby vlastnícke právo a na ktorej mal úmysel zriadiť celú stavbu. Vlastník stavby nie je preto oprávnený s cudzou časťou pozemku, hoci zastavanou vlastnou stavbou, disponovať.“ Rozsudok KS v Plzni z 15. 11. 1993, sp. zn. 15 Ca 252/93.

¹⁷ „V každom prípade je potrebné zvažovať, či stavba môže byť samostatným predmetom práv a povinností, a to s prihliadnutím na všetky okolnosti veci, najmä na to, či podľa zvyklostí v právnom styku je účelné, aby stavba ako samostatná vec bola predmetom právnych vzťahov (napr. kúpy a predaja, nájmu a pod.), a tiež na jej stavebné prevedenie. Významným hľadiskom je, či možno vymedziť, kde končí pozemok a kde začína stavba; ak také vymedzenie nie je možné, spravidla ide o súčasť pozemku.“ Rozsudok NS ČR z 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

¹⁸ Spojenie stavby so zemou pevným základom možno charakterizovať tak, že vec nesmie byť oddeliteľná od zeme bez toho, aby došlo k porušeniu veci.

pozemku a ustanovenie § 133 ods. 2 OZ o spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Ak teda nejde o výsledok stavebnej činnosti, ktorý by zodpovedal definičným kritériám uvedeným v § 119 ods. 2 OZ, potom takáto nehnuteľnosť („stavba“) môže byť súčasťou pozemku a možno ju prevádzať mimo evidencie katastra nehnuteľností.¹⁹ Tu však treba pripomenúť, že samotný katastrálny zákon (č. 162/1995 Z. z.) z pragmatických dôvodov vymedzuje pojem „stavby spojenej so zemou pevným základom“ širšie ako Občiansky zákonník [pozri § 6 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona].

Súkromnoprávny pojem stavby nie je totožný s pojmom **stavby podľa administratívnych predpisov**. Konkrétne stavebný zákon (č. 50/1976 Zb.) pozná také pojmy ako „jednoduchá stavba“, „drobná stavba“, „líniová stavba“, „podzemná stavba“, „budova“ atď. Katastrálny zákon pozná ďalej pojmy ako „rozostavaná stavba“, „podzemná stavba“ a „nadzemná stavba“. Katastrálny zákon uvedené „stavby“ označuje ako stavby spojené so zemou pevným základom [§ 6 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona], čo nemusí zodpovedať skutočnému stavu veci. Z hľadiska nášho príspevku je však dôležitý poznatok, že pojem „stavba“ podľa občianskeho práva sa nekryje s vymedzením tohto pojmu v administratívnych právnych predpisoch. V súvislosti so zásadou *aedificatio non solo cedit* zakotvenou v § 120 ods. 2 OZ to vyvoláva v mnohých prípadoch neistotu, či výsledok stavebnej činnosti je *in concreto* stavbou v zmysle § 119 ods. 2 OZ, kde teda uvedená zásada platí, alebo či nejde v skutočnosti o stavbu v zmysle § 120 ods. 2 OZ a výsledok stavebnej činnosti je súčasťou pozemku, a či teda vlastnícke právo vlastníka pozemku sa vzťahuje aj na takúto stavbu.

Súkromné právo pojem stavby nedefinuje. Za stavbu podľa § 119 OZ sa považuje výsledok takej stavebnej činnosti, ktorou vznikne vec v právnom zmysle. Stavbou v občianskoprávnom zmysle sa rozumie výsledok stavebnej činnosti, tak ako ho chápe stavebný zákon a jeho vykonávacie predpisy, pokiaľ výsledkom tejto činnosti je vec v právnom zmysle, teda spôsobilý predmet občianskoprávnych vzťahov včítane vlastníckeho práva (nie teda súčasť inej veci). Ak by výsledkom stavebnej činnosti nebola vec v právnom zmysle, t. j. ak by sa tento výsledok stal súčasťou inej veci (pozemku, stavby) tak, že by k nej podľa jej povahy patril a nemohol by byť oddelený, bez toho aby sa tým vec znehodnotila (§ 120 ods. 1 OZ), nešlo by z hľadiska občianskoprávnych predpisov o stavbu.²⁰

Stavba ako vec v právnom zmysle môže byť nehnuteľnou alebo hnutel'nou vecou. Za nehnuteľnú vec sa stavba považuje iba v prípade, ak je spojená so zemou pevným základom. Stavba sa považuje za nehnuteľnosť iba za podmienky uvedenej v § 119 ods. 2 OZ, a to bez ohľadu na to, ako je výsledok stavebnej činnosti označený v administratívnych právnych predpisoch. Ak teda stavbu nemožno považovať za nehnuteľnosť, považuje sa za hnutel'nú vec, na ktorú sa nevzťahuje režim ustanovenia § 120 ods. 2 OZ. Je tu však aj iná možná interpretácia, ak ide o stavbu v zmysle administratívnych právnych predpisov, ktorá podľa osobitného predpisu podlieha evidencii v katastri nehnuteľností (napr. podzemná stavba), možno takúto „stavbu“ považovať za nehnuteľnosť *sui generis*. Ak by išlo o výsledok stavebnej činnosti, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností, nejde vôbec o stavbu v zmysle súkromnoprávnych predpisov, pričom takáto „stavba“ je vždy súčasťou, príp. príslušenstvom pozemku a prevádza sa samotnou prevodnou zmluvou.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že stavbu ako vec v právnom zmysle možno považovať iba takú stavbu, ktorú možno jasne oddeliť od pozemku.²¹ V takom prípade platí zásada, že

¹⁹ Tu však upozorňujeme na dikciu § 133 ods. 3 dnes už zrušeného českého OZ, podľa ktorého, ak sa prevádza na základe zmluvy nehnuteľná vec, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností, nadobúda sa vlastníctvo k nej okamihom účinnosti tejto zmluvy.

²⁰ Pozri rozsudok NS ČR z 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/1998.

²¹ „Stavbou v zmysle občianskoprávnom nemôže byť stavebnou činnosťou vytvorená stavba či konštrukcia, pri ktorej nemožno určiť jasnú hranicu, kde končí pozemok a kde začína samotná stavba.“ Rozsudok NS ČR z 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

stavba je samostatnou vecou v právnom zmysle odčlenenou od pozemku. Ak stavba stavebne aj funkčne splyva s pozemkom, resp. ju nemožno stavebne ani funkčne oddeliť od pozemku, považuje sa za súčasť pozemku. Pravda, jednoznačné hľadisko pre určenie, kedy pôjde o samostatnú stavbu a kedy o súčasť pozemku, nie je možné stanoviť. V niektorých prípadoch bude potrebné starostlivo zvažovať, či stavba môže byť samostatným predmetom práv a povinností, a to s prihliadnutím na všetky okolnosti veci, najmä na zvyklosti zachovávané v právnom styku a na všeobecnú účelnosť rozličných právnych vzťahov k pozemku a objektu na ňom sa nachádzajúcemu.

Stavba v určitom štádiu rozpracovanosti sa označuje ako **rozostavaná stavba** (§ 3 ods. 15 katastrálneho zákona). Ide o stavbu, ktorá je „aspoň v takom stupni rozostavanosti, že už z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia“.²² Ak rozostavaná stavba podľa znaleckého posudku do takéhoto štádia nedospela, nemožno vôbec uvažovať o stavbe ako samostatnej veci v právnom zmysle. Ak je rozostavaná stavba (ešte) súčasťou pozemku, nie je vecou v právnom zmysle – nehnuteľnou stavbou spojenou so zemou pevným základom v zmysle § 119 ods. 2 OZ. Takáto stavba nemôže byť predmetom občianskoprávneho vzťahu, teda ani vlastníckeho práva. Súd preto v prípade sporu nemožno určiť, kto je vlastníkom takejto stavby. Určenie vlastníckeho práva je možné len pri veci, ktorá sa považuje za (samostatnú) vec v právnom zmysle.²³

V prípade niektorých vecí, ktoré sú výsledkom stavebnej činnosti je sporné, či tieto predstavujú **príslušenstvo alebo súčasť nehnuteľnosti** (napr. v prípade vonkajšieho bazénu). Tieto pojmy sú definované v ustanoveniach § 120 a § 121 OZ. Z nich vyplýva, že príslušenstvom hlavnej veci môže byť len to, čo je samostatnou vecou a čo môže byť samostatným predmetom občianskoprávnych vzťahov. Naproti tomu to, čo tvorí súčasť veci, nemá povahu samostatnej veci. Oddelenie príslušenstva veci od hlavnej veci nemá spravidla za následok znehodnotenie hlavnej veci. Ak by výsledkom stavebnej činnosti nebola vec v právnom zmysle, t. j. ak by sa tento výsledok stal súčasťou inej veci (pozemku, stavby) tak, že by k nej podľa jej povahy patril a nemohol by byť od nej oddelený bez toho, aby sa tým hlavná vec znehodnotila, nešlo by z hľadiska občianskoprávnych predpisov o stavbu.²⁴ Pravda, znehodnotenie veci nemožno chápať len v úzkom slova zmysle, teda ako zničenie či aspoň podstatné poškodenie hlavnej veci v dôsledku oddelenia súčasti; oddelením súčasti pozemku sa pozemok ako vec hlavná spravidla fyzicky nepoškodí (neznehodnotí), ale sa môže znížiť jeho cena.

Zo zásady, že nehnuteľnosť nemôže byť príslušenstvom inej nehnuteľnosti sa v súdnej praxi z času na čas objavujú výnimky, keď príslušenstvo predstavované nehnuteľnou stavbou je funkčne späté buď s pozemkom, alebo s inou nehnuteľnosťou. Za príslušenstvo pozemku sa niekedy považuje napr. studňa z betónových skruží.²⁵ Príslušenstvom nehnuteľnej stavby sa môže stať napr. vedľa stojaca stodola. Znamená to, že studňa z betónových skruží aj stodola sú samostatnými nehnuteľnými vecami, ktoré môžu byť samostatne prevádzané a vzhľadom na funkčné spojenie s inou nehnuteľnosťou sú označované ako príslušenstvo. Predpokladom je vlastnícke právo jedného vlastníka k hlavnej veci i k príslušenstvu. Ak

²² „Pre posúdenie okamihu vzniku stavby ako veci je rozhodný okamih, v ktorom je stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, od začiatku ktorého ďalšie stavebné práce smerujú len k dokončeniu takto druhovo a individuálne určenej veci. Týmto minimálnym okamihom je v prípade nadzemných stavieb stav, keď je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zjavné aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Od tohto okamihu, v ktorom už vzniklo aj vlastnícke právo k stavbe, sú pre takto vytvorenú oblasť vlastníckych vzťahov všetky ďalšie stavebné práce bezvýznamné, aj keď náklady na mnohonásobne prevýšia už vynaložené náklady.“ Rozsudok NS ČR z 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.

²³ Pozri rozsudok NS ČR zo 16. 7. 2008, sp. zn. 22 Cdo 5515/2007.

²⁴ Pozri rozsudok NS ČR z 30. 10. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/1998.

²⁵ Uznesenie NS SR z 30. 8. 2012, sp. zn. 6 Cdo 18/2011.

dôjde k prevodu hlavnej veci bez príslušenstva alebo k prevodu príslušenstva bez hlavnej veci na inú osobu, právna povaha príslušenstva zaniká.

Od súčasti pozemku je potrebné oddeliť **súčasť stavby**. Za súčasť stavby sa považuje nadstavba, prístavba, vstavba a stavebná úprava, pri ktorej sa zachovávajú vonkajšie pôdorysné i výškové ohraničenia stavby (za stavebnú úpravu sa považuje i zateplenie plášťa stavby). V niektorých prípadoch je sporné, či výsledok stavebnej činnosti je súčasťou pozemku alebo stavby. Tak je tomu v prípade skleníka, ktorá je so zemou spojená pevným základom len v mieste styku s konštrukciou, ktorá vymedzuje plochu skleníka, nie teda v celej ploche, ktorá sa nachádza pod skleníkovou konštrukciou. Napriek tomu je potrebné považovať za zastavaný celý pozemok, ktorý je vymedzený konštrukciou skleníka. Aj priestor nachádzajúci sa pod uzavretými stenami skleníka predstavuje súčasť stavby, pretože je zrejmé, že práve tento priestor priamo slúži účelu, na ktorý je skleník primárne prispôbený.²⁶

Podzemné stavby a pivnice

Podzemné stavby možno považovať za osobitné nehnuteľnosti *sui generis*, ak majú svoje samostatné účelové určenie, t. j. ak nie sú súčasťou či príslušenstvom nejakej stavby. Podzemnú stavbu možno považovať za samostatnú nehnuteľnosť, ak sa nachádza prevažne pod povrchom pozemku a má svoje samostatné účelové určenie (napr. stavba metra, podzemné sklady a garáže). Súčasťou pozemku je naopak taká podzemná stavba, ktorá nemá samostatné účelové určenie, a to aj vtedy, keby zasahovala pod iný pozemok.²⁷ Avšak ani podzemné stavby so samostatným účelom určením (napr. vínna pivnica, tunel) nemožno považovať za stavby v zmysle definície v § 119 ods. 2 OZ.²⁸ Možno to vyvodit' aj z toho, že katastrálny zákon v § 6 písm. c) bod 4. podzemné stavby kategorizuje ako osobitný druh stavieb popri stavbách spojených so zemou pevným základom (obe sa evidujú v katastri nehnuteľností). Preto názor, že podzemná stavba je stavbou zmysle súkromnoprávných predpisov nepovažujeme za správny. To si zrejme uvedomil aj český zákonodarca, ktorý sa v novom občianskom zákonníku (2012) vrátil k princípu *aedificatio solo cedit* a súčasne v § 498 ČOZ uvádza, že podzemné stavby so samostatným účelovým určením sú samostatné nehnuteľné veci.²⁹ Tento druh nehnuteľnej veci sa v ČR neeviduje v katastri nehnuteľností. Pokiaľ teda dochádza k majetkovým dispozíciám s takou podzemnou stavbou, neplatí pre nadobúdanie a stratu vecných práv na týchto nehnuteľných veciach vkladový princíp. Vlastnícke právo k nim sa prevádza zásadne účinnosťou zmluvy a keďže nejde o samostatnú nehnuteľnú vec, je prípustné, aby bola vo vlastníctve osoby odlišnej od vlastníka okolitého pozemku.³⁰

Za podzemné stavby možno považovať najmä **samostatné pivnice**. Pivnica mohla byť podľa práva platného u nás do r. 1950 ako samostatná nehnuteľnosť evidovaná v pozemkovej

²⁶ Pozri uznesenie NS ČR z 26. 6. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3099/2012.

²⁷ KINDL, M.: *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 123.

²⁸ Podľa stavebného zákona sa podzemné stavby považujú za drobné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m.

²⁹ Ak podzemná stavba nie je nehnuteľnou vecou, potom podľa § 506 ods. 2 ČOZ platí, že je súčasťou pozemku, aj keď zasahuje pod iný pozemok. Inými slovami, ak podzemná stavba nemá samostatné účelové určenie, je súčasťou pozemku.

³⁰ Ak sú podzemné stavby stavbami, ktoré nemajú samostatné účelové určenie (ak ide napr. o stavby podzemných garáží, ktoré sú prepojené s nadzemnou stavbou obchodného centra), potom majú buď povahu súčasti nadzemnej stavby, alebo - pretože nadzemné stavby budú veľmi často súčasťou pozemku - bude všetko tvoriť jeden celok a podzemná stavba bude iba súčasťou pozemku. Pozri TÉGL, P.: Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. In: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>.

knihe,³¹ ako súčasť nad ním nachádzajúceho pozemku, ako predmet služobnosti (tzv. právo pivnice), ak pivnica presahovala pod susedný pozemok a ako predmet práva stavby (tzv. dedičný nájom), ktoré bolo samostatne prevádzateľné a dediteľné.³² Súčasná právna úprava problematiku pivníc ako podzemných stavieb naoko zjednodušila, avšak na druhej strane skomplikovala. Ak nejde o samostatnú pivnicu s vlastným hospodárskym určením, táto môže byť súčasťou stavby. Súdna prax však pripúšťa, aby príslušenstvom pivnice bola samotná nadzemná stavba.³³ Pokiaľ ide o katastrálne hľadisko, ak je pivnica súčasťou stavby, s ktorou je pivnica stavebne a funkčne spojená, eviduje sa iba stavba ako celok. Ak ide o obytný dom s podzemnými garážovými boxmi, považujú sa tieto priestory za spoluvlastníctvo spoločných vlastníkov domu. Podzemné garáže ako nebytový priestor sa považujú za súčasť stavby - bytového domu. Nie je podstatné, že sa podzemná garáž nachádza čiastočne pod parcelou, ktorá je vedená ako príľahlý pozemok prislúchajúci ku stavbe.

Ak by išlo o pivnicu spojenú s **užívaním bytu**, na tú sa vzťahuje ustanovenie § 121 ods. 2 OZ, t. j. ide o „priestor určený na to, aby sa s bytom užíval.“ Pivnica ako taká nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností a vlastnícke právo k nej sa nadobúda už momentom uzavretia zmluvy. V katastri nehnuteľností sa eviduje pri bytoch podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Pivnicu považuje aj súdna prax za príslušenstvo bytu, ktoré sa prevádza vždy spoločne s bytom.³⁴ Samostatný prevod vlastníctva k pivnici je možný, ak jej nadobúdateľ je vlastníkom iného bytu v rovnakom dome.³⁵ Zmena spoluvlastníckeho podielu, ktorá vznikne prevodom pivnice, sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona, ktorého prílohou je zmluva o prevode pivnice a s tým súvisiaca zmena podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku.³⁶

Súdna prax vychádza tiež z toho, že pivnica môže byť za určitých okolností (ak sa nachádza pod cudzím pozemkom) samostatným predmetom vlastníckeho práva.³⁷ Už z I. ČSR Najvyšší súd ČR v rozsudku zo 6. 2. 1923, sp. zn. RV I 813/22 a rovnako v súčasnosti

³¹ Uhorské právo poznalo okrem iného delené vlastníctvo. Na základe neho bolo pri zachovaní princípu *superficies solo cedit* prípustné, aby vlastníkom pozemku a pod ním sa nachádzajúcej pivnice boli odlišný vlastníci. Pozri LUBY, Š.: *Základy všeobecného súkromného práva*. Bratislava: Nákladom knižnice Vysokéj obchodnej školy, 1944, s. 116

³² Podľa § 11 ods. 5 maďarského katastrálneho zákona (č. CXLI/1997) pivnicu, ktorej vlastníkom je totožný s vlastníkom pozemku, alebo ktorej vchod sa otvára na pozemok vlastníka pozemku a z dôvodu vecného bremena siaha pod nehnuteľnosť iného vlastníka, eviduje sa spoločne s pozemkom, na ktorom sa nachádza vchod do nej. Podľa § 12 uvedeného zákona sa pivnica eviduje v katastri samostatne, ak nie je alebo je len súčasťou vo vlastníctve vlastníka pozemku alebo je vo vlastníctve vlastníka pozemku a tento vlastníkom požiadal o jej samostatné evidovanie. Podľa § 12 písm. d) sa pivnica eviduje samostatne, ak sa pivnica otvára na verejné priestranstvo (podzemný sklad, garáž).

³³ Napr. v rozsudku NS SR z 27. 11. 2008, sp. zn. 6 Obo 178/2007 sa uvádza: „Je nepochybné, že pôvodný vínný dom (prízemný objekt s vchodom a dvoma malými oknami) bol príslušenstvom vínnej pivnice na úschovu vecí, ktoré sa používali vo vinohradníctve na výrobu vína. Teda slúžili hlavnej veci, vínnej pivnici.“

³⁴ „V predmetnej veci správa katastra správne dospela k záveru, že nebolo možné povoliť vklad vlastníckeho práva k príslušenstvu bytu, pretože príslušenstvo veci môže byť prevedené na nového nadobúdateľa súčasne s prevodom hlavnej veci, alebo nezávisle na tomto prevode, avšak ak je predmetom prevodu len samotné príslušenstvo k bytu, vlastnícke právo k nemu prejde už samotnou platnou zmluvou, nie vkladom do katastra na základe návrhu. Pivnica teda nie je samostatným predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. V katastri nehnuteľností sa eviduje pri bytoch podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Zmena spoluvlastníckeho podielu, ktorá vznikne prevodom pivnice, sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona, ktorého prílohou bude zmluva o prevode pivnice a s tým súvisiaca zmena podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku.“ Rozsudok NS SR z 13. 1. 2015, sp. zn. 1Sžr/133/2013.

³⁵ Rozsudok NS SR z 24. 9. 2014, sp. zn. 10Sžr/174/2013.

³⁶ Rozsudok NS SR z 13. 1. 2015, sp. zn. 1Sžr/133/2013.

³⁷ Pozri rozsudok NS ČR z 24. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005.

Najvyšší súd ČR v rozsudku z 27. 11. 2001, sp. zn. 30 Cdo 1857/2001 dospeli k záveru, že pivnica môže byť za určitých okolností (ak sa nachádza pod cudzím pozemkom) samostatným predmetom vlastníckeho práva. Rovnaký názor zaujala súdna prax aj k systému podzemných chodieb, ktorých charakter sa do istej miery podobá povahe pivničných alebo podobných priestorov. Najvyšší súd ČR riešil tento problém v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 537/2010, zo 14. 12. 2010. Nenašiel však odvahu zaujať jednoznačné stanovisko, či podzemné chodby sú, alebo nie sú súčasťou pozemku. Keďže predmetom sporu bol značne poškodený objekt a podľa názoru súdu bolo nanajvýš zrejmé, že predmetná podzemná stavba už ako celok nemá žiadnu úžitkovú hodnotu a neslúži potrebám ľudí, nespĺňa tak nutný predpoklad na to, aby ju bolo možné považovať za vec v právnom zmysle. Z tohto dôvodu možno v spornom objekte vidieť skôr charakter súčasti veci, a to konkrétne tých pozemkov, pod ktorými sa uvedené podzemné chodby nachádzajú.

Melioračné zariadenie umiestnené pod povrchom pozemku sa nepovažuje za stavbu v zmysle § 120 ods. 2 OZ, ale za súčasť pozemku podľa § 120 ods. 1 OZ.³⁸ Inú povahu má stavba, ktorej účelom je zatrubnenie prirodzeného vodného toku.³⁹ V takom prípade ide o samostatnú stavbu aj v zmysle občianskeho práva.

Pozemné komunikácie a iné verejné spevnené plochy

Podľa § 1 ods. 2 cestného zákona (č. 135/1961 Zb.) sa pozemné komunikácie sa rozdeľujú podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia na diaľnice, cesty, miestne komunikácie a účelové komunikácie. Podľa § 43a ods. 3 stavebného zákona sa diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie považujú za inžinierske stavby. Pozemné komunikácie nie sú stavbami v zmysle súkromnoprávných predpisov (nie sú stavbou v zmysle § 119 ods. 2 OZ). Preto sa podľa § 6 ods. 2 katastrálneho zákona nezapisujú do katastra nehnuteľností.

Zatiaľ čo v prípade diaľnic a ciest by bolo možné uvažovať o stavebnom charaktere pozemnej komunikácie, v prípade miestnej a komunikácie je potrebné z prípadu na prípad skúmať, či ide alebo nejde o stavbu aj v zmysle občianskoprávných predpisov.⁴⁰

Za súčasťou pozemku, nie za samotnú vec (stavbu), považuje judikatúra účelovú komunikáciu. Najvyšší súd ČR zastáva stanovisko, podľa ktorého sú účelové komunikácie druhom pozemku a predstavujú určité stvárnenie či spracovanie jeho povrchu. Preto nemôžu byť súčasne pozemkom a súčasne stavbou v občianskoprávnom zmysle ako dve rozdielne veci, ktoré by mohli mať rozdielny právny režim.⁴¹ Účelová komunikácia tvorená len

³⁸ Pozri nález ÚS ČR z 24. 5. 1994, sp. zn. PL ÚS 16/1993.

³⁹ „Melioračné zariadenie vedené pod povrchom poľnohospodárskej pôdy nemožno z hľadiska funkčnej stránky porovnávať so zatrubnením potoka, vstavaným pod základy obytného domu. Kým melioračné zariadenie slúži na zavlažovanie poľnohospodárskeho pozemku alebo i príľahlých pozemkov toho istého pôdneho charakteru, zatrubnenie potoka je vykonané nezávisle od vôle najmä terajšieho vlastníka domu a zastavaného pozemku a svojou existenciou znamená pre vlastníka záťaž, ktorá je z právneho hľadiska blízka vecnému bremenu.“ Rozsudok NS ČR z 19. 7. 2004, sp. zn. 28 Cdo 288/2004.

⁴⁰ „Účelovou komunikáciou je pozemná komunikácia, ktorá spĺňa znaky uvedené v zákone o pozemných komunikáciách, a to i v prípade, že o charaktere tejto pozemnej komunikácie nebolo vydané správne rozhodnutie. Účelová komunikácia nemusí byť stavbou, ktorá by vyžadovala stavebné povolenie.“ Uznesenie NS ČR z 21. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1173/2005).

⁴¹ „Ak účelová komunikácia nie je stavbou (vecou) v zmysle občianskeho práva, ale len súčasťou pozemku, nemožno uvažovať o tom, že by mohli byť občianskoprávne vzťahy na komunikácii a k pozemku, na ktorom sa nachádza, rozdielne; preto ani nie je možné, aby napr. niekto vydržal vlastníctvo k takejto komunikácii (bez toho, aby súčasne vydržal vlastníctvo k pozemku, na ktorom sa komunikácia nachádza). Nemožno ani uvažovať o prejednaní vecí podľa ustanovenia o neoprávnenej stavbe podľa § 135c OZ. Po zániku práva všeobecného užívania účelovej komunikácie sa potom možno podľa okolností prípadu domáhať jej odstránenia, ale len od

nespevneným povrchom alebo len kamennou drťou či slabou vrstvou asfaltu bude spravidla len súčasťou pozemku.⁴² Tento názor uznáva aj súdna prax.⁴³

Naproti tomu miestna komunikácia môže byť podľa názoru judikatúry samostatnou vecou odlišnou od pozemku, na ktorom sa nachádza, a to v prípade, že je stavbou v zmysle občianskeho práva, ktorá môže byť samostatným predmetom vlastníctva.⁴⁴ Za samostatnú stavbu podľa § 119 ods. 2 OZ považuje Najvyšší súd SR tzv. objazdovú komunikáciu bez toho, aby vysvetlil o aký druh pozemnej komunikácie ide.⁴⁵

Iný charakter ako pozemná komunikácia má dráha na vzlety a pristávanie lietadiel. Tú nemožno posudzovať ako pozemnú komunikáciu podľa zákona o pozemných komunikáciách, keďže nejde o dopravnú cestu určenú na použitie cestnými a inými vozidlami a chodcami. Zákon o civilnom letectve neodlišuje vlastníctvo pozemkov pod dráhou na vzlety a pristávanie lietadiel od vlastníctva samotnej dráhy tak, aby sa na vzletovú a pristávaciu dráhu dalo pozerat' ako na samostatný predmet právnych vzťahov. Z toho dôvodu nie je vzletová dráha stavbou a preto je súčasťou pozemku.⁴⁶

Spornou sa môže javiť otázka, či súčasťou pozemku je tzv. panelová komunikácia. Vrchný súd v Prahe pripustil, že takáto komunikácia je súčasťou pozemku (a nie stavbou) vtedy, ak sú cestné panely iba položené na zhutnené podložie a príp. vyškárované alebo vodorovne vyrovnané balenou drťou. Rovnako však môže ísť o stavbu, ak tomu zodpovedá spôsob prevedenia, najmä prevedenie podložia v zmysle príslušných stavebných predpisov.⁴⁷

Pokiaľ ide o **parkovisko**, ktoré má charakter spevnenej asfaltovej plochy, to predstavuje určité stvárnenie či spracovanie (najmä stavebnej činnosti) povrchu pozemku a táto plocha nemôže byť súčasne pozemkom a súčasne stavbou v občianskoprávnom zmysle ako dve rozdielne veci, ktoré by mohli mať rozdielny právny režim či osud, pretože ich nemožno oddeľovať od pozemku.⁴⁸ Z toho potom súdna prax vyvodila správny názor, že pozemok slúžiaci na parkovanie automobilov (parkovisko) nemožno považovať za stavbu v zmysle ustanovenia § 8 ods. 3 zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách, a má sa preto vydať reštituentom spolu s pozemkom.⁴⁹

toho, kto ju zriadil.“ Rozsudok NS ČR zo 17. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 766/2011.

⁴² SPÁČIL, J.: *Ochrana vlastníctví a držby v občanském právu*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 183.

⁴³ „Najvyšší súd zotrváva na svojej doterajšej judikatúre, podľa ktorej účelové komunikácie sú druhom pozemku a predstavujú určité stvárnenie či spracovanie jeho povrchu. Nemôžu byť súčasne pozemkom a súčasne stavbou v občianskoprávnom zmysle ako dve rozdielne veci, ktoré by mohli mať rozdielny právny režim.“ Rozsudok NS ČR z 31. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002. „Ak nie je účelová komunikácia stavbou (vecí) v zmysle občianskeho práva, ale len súčasťou pozemku, nemožno uvažovať o tom, že by mohli byť občianskoprávne vzťahy ku komunikácii a k pozemku, na ktorom sa nachádza, rozdielne.“ Rozsudok NS ČR zo 17. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 766/2011.

⁴⁴ „Nemožno vylúčiť, že miestna komunikácia môže byť stavbou, a teda samostatnou vecou v občianskom zmysle, a že právne vzťahy k nej nemusia byť totožné so vzťahmi k pozemku, na ktorom bola zriadená.“ Rozsudok NS ČR z 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005.

⁴⁵ „Pokiaľ ide o pozemnú komunikáciu („objazdovú“ cestu) ... ide o samostatný predmet právnych vzťahov, ktorých právna úprava sa nachádza v zákone č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon).“ Uznesenie NS SR z 30. 8. 2012 sp. zn. 6 Cdo 18/2011.

⁴⁶ Pozri rozsudok NS ČR z 30. 7. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2417/2011.

⁴⁷ Pozri rozsudok Vrchného súdu v Prahe z 28. 2. 1994, sp. zn. 3 Cdo 40/1993.

⁴⁸ „Stavby inventúrne vedené v účtovníctve žalobcu ako hmotný investičný majetok, a to spevnené plochy, spevnené plochy príjazdovej cesty, vodovod a sadové úpravy sú súčasťou pozemku, na ktorom sú umiestnené. Za správny treba považovať aj jeho záver, že na žalovaného nadobudnutím vlastníckeho práva k pozemku, prešli spolu s pozemkom aj jeho vyššie vymenované súčasti a to aj vtedy, ak neboli uvedené v listine svedčiacej o nadobudnutí vlastníctva k pozemku.“ Uznesenie NS SR z 30. 8. 2012 sp. zn. 6 Cdo 18/2011.

⁴⁹ Pozri rozsudok NS ČR z 19. 7. 2005, sp. zn. 30 Cdo 821/2005. „Parkovisko predstavované pozemkom, ktorého povrch bol spracovaný spevnením povrchu za účelom parkovania automobilov, nie je z občianskoprávneho hľadiska stavbou.“ Rozsudok NS ČR z 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1414/1997.

Inžinierske siete a drobné stavby

Do katastra nehnuteľností sa podľa § 6 ods. 2 katastrálneho zákona spravidla nezapisujú inžinierske stavby a drobné stavby (pozri § 43a ods. 3 a § 139b ods. 6 a 7 stavebného zákona); tieto sú v katastri zobrazené na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, alebo mapovou značkou a sú označené kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku.⁵⁰

Podľa stavebného zákona (č. 50/1976 Zb.) sa stavby z hľadiska stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby. Medzi **inžinierske stavby** patria predovšetkým líniové stavby (pozri § 139 stavebného zákona) ako sú napr. plynovody, teplovody, podzemné a nadzemné vedenia rozvodu elektriny, vodovodné a kanalizačné rady, vedenia elektronickej komunikačnej siete, letiská, prístavy. Líniové stavby sa síce považujú v zmysle stavebného zákona za stavby (inžinierske), avšak stavbami v zmysle súkromnoprávných predpisov vo všeobecnosti nie sú a neevidujú sa ani v katastri nehnuteľností. Pokiaľ však ide o vodovodné rady, ktoré sú súčasťou vodovodnej siete a slúžia na dopravu vody a na hromadné zásobovanie vodou, tie judikatúra považuje za samostatné stavby.⁵¹

Nehnuteľnosťami môžu byť aj **drobné stavby**, ak spĺňajú definičné kritérium uvedené v § 119 ods. 2 OZ. Pojem „drobné stavby“ vymedzuje § 139b ods. 6 stavebného zákona. V prípade drobných stavieb treba vždy starostlivo skúmať, či ide o súčasť alebo príslušenstvo hlavnej veci (pozemku alebo stavby). To má potom vplyv na to, či je ich potrebné jednotlivo uvádzať v kúpnej zmluve alebo nie. V prípade pochybností by bolo z hľadiska opatrnosti vhodné ich uvádzať v kúpnej zmluve. Obdobne to platí aj v prípade, ak dochádza k prechodu vlastníctva k hlavnej veci na základe rozhodnutia štátneho orgánu, resp. ak sa hlavná vec nadobúda na dražbe udelením príklepu.

Drobné stavby možno zväčša považovať za súčasť pozemku, pretože nemajú povahu samostatných stavieb. Možno sem zaradiť také vonkajšie úpravy ako kôlne, altánky, oporné múry,⁵² menšie ploty, dlažby a obruby, vonkajšie predložené schody, studne s vodovodným vedením, záhradné vodovody, bazény, kvetinové jazierka a pod. Na tomto závere nič nemení cenové hľadisko, totiž tá skutočnosť, že súčasť nemá – až do prípadného oddelenia – spravidla cenu sama osebe, ale do istej miery ovplyvňuje cenu hlavnej veci. Preto ani okolnosť, že v prípadnom znaleckom posudku sa cena súčasti pozemku objaví spravidla samostatne, nemôže z občianskoprávneho hľadiska odôvodniť žiadny iný záver. Časová cena vonkajších úprav totiž podľa doteraz platných cenových predpisov predpokladá ich pevné spojenie s pozemkom, čím zvyšuje úžitkovú hodnotu pozemku, a tým tiež jeho cenu. Uvedené drobné stavby a zariadenia nemôžu byť samostatným predmetom kúpnej zmluvy, pokiaľ nemajú povahu samostatných vecí, čo spravidla pri týchto stavbách a zariadeniach nebýva.

⁵⁰ Pozri GRABAN, A.: *Zápis inžinierskych stavieb a práv k nim do katastra nehnuteľností*. Bulletin slovenskej advokácie, 2011, č. 6, s. 8 a nasl.

⁵¹ „Vodovodný rad je samostatnou stavbou v zmysle občianskeho práva a samostatnými stavbami sú i vodárenské objekty“ (rozsudok NS ČR z 10. 12. 2009, sp. zn. 22 Cdo 944/2007). Rovnaký postoj zaujal Najvyšší súd ČR aj v prípade zatrubnenia potoka, keď konštatoval, že takéto vodné dielo, vedené pod povrchom pozemku - zastavanej plochy, na ktorej stojí obytný dom - nie je ako stavba súčasťou pozemku, ale je samostatnou vecou v právnom zmysle.

⁵² „Oporné múry tvoria zásadne súčasť pozemku. Tak je tomu aj v posudzovanom prípade, keď múr slúži ako opora pozemku a nemá samostatný ekonomický význam, a teda ako samostatná stavba nemá ani opodstatnenie. Hlavným zmyslom a dôvodom existencie múru je tu totiž opora a ochrana pozemku, susediaceho s riečiskom odpadového kanála. Oporný múr, ktorý je súčasťou pozemku, ku ktorému prilieha, je nehnuteľnosťou bez ohľadu na vlastnosti jej základu.“ Uznesenie NS ČR z 29. 8. 2006, sp. zn. 25 Cdo 300/2005.

Súdna prax za súčasť pozemku nepovažuje vedľajšie stavby, medzi ktoré patrí septik, studňa, oplotenie, objazdová cesta, zemné rozvody elektriny. Podľa Najvyššieho súdu SR treba uvedené vedľajšie stavby (septik, studne a oplotenie) považovať v zmysle § 121 OZ za príslušenstvo veci a ak sú pevne spojené so zemou (studňa vytvorená z betónových skruží, septik, ak nejde o nádrž z umelej hmoty alebo železnú nádrž) ide o veci nehnuteľné.⁵³ Táto úvaha je založená na tom, že uvedené nehnuteľnosti podľa charakteru hospodársky spolunáležia so stavbou, nie s pozemkom. Na druhej strane súčasťou pozemku sú niektoré vonkajšie úpravy na ňom umiestnené, predovšetkým oporné múry, záhradné vodovody. Súčasťou pozemku sú aj trvalé porasty.

Pokiaľ ide o vodovodné a kanalizačné prípojky nachádzajúce sa na pozemku, bude potrebné otázku vlastníctva k nim posúdiť podľa zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. Vlastníkom kanalizačnej alebo vodovodnej prípojky je vlastník pozemku alebo stavby pripojenej na vodovod alebo kanalizáciu, ak sa nepreukáže opak (pozri § 3 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách). Hlavný vodovodný prívod je obvykle stavbou, a preto nie je súčasťou pozemku.

Za súčasť pozemku (a nie za samostatnú vec) sa podľa názoru súdnej praxe považujú aj menšie stavby a stavebné úpravy. Za súčasť pozemku sa okrem vyššie uvedeného považuje napr. terasa vytvorená vonkajšou úpravou a spevnením povrchu pozemku (uznesenie NS ČR zo 17. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2918/2000), oporný múr stavby (uznesenie NS ČR z 29. 8. 2006, sp. zn. 25 Cdo 300/2005), spevnená plocha (rozsudok NS ČR z 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 737/2002), tenisový kurt (rozsudok NS ČR z 19. 11. 1997, sp. zn. 1 Odon 23/1997), hnojová, resp. silážna jama (rozsudok NS ČR z 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 737/2002) a výmenníková stanica (rozsudok NS ČR z 25. 7. 2002, sp. zn. 28 Cdo 990/2002). Pri posudzovaní, či je vonkajší bazén súčasťou pozemku, je potrebné vychádzať zo zásad stanovených § 120, § 121 OZ a judikatúrou (porovnaj napr. R 4/1992), a to predovšetkým z hľadiska jeho oddeliteľnosti bez znehodnotenie pozemku.⁵⁴

V praxi sa často kladie otázka, či súčasťou pozemku je **plot**. Plot predstavuje podľa § 44 ods. 3 katastrálneho zákona spravidla hranicu medzi pozemkami. Z hľadiska súkromného práva má plot ako nehnuteľná vec význam len vtedy, ak je tu pevné spojenie so zemou (pozemkom). Oplotenie je v takom prípade samostatnou vecou v právnom zmysle, a to konkrétne nehnuteľnou vecou, pričom je súčasne drobnou stavbou na účely katastrálneho zákona a stavebného zákona. Plot ako taký nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností a jeho stavba nevyžaduje územné rozhodnutie ani stavebné povolenie (stačí ohlásenie na stavebnom úrade).

Plot sa súdnou praxou niekedy chápe ako príslušenstvo stavby. Názor o tom, že oplotenie je príslušenstvom domu vychádza zo stavebných predpisov, ako vyplýva z použitia slovného obratu „stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe“ [pozri § 55 ods. 2 písm. b) a 139b ods. 6 stavebného zákona]. Toto vymedzenie však slúži len na účely stavebného práva, definuje pre účely stavebného konania tzv. drobné stavby a navyše podlieha vývoju. Stavebné predpisy navyše neurčujú, čo je a čo nie je príslušenstvom stavby podľa § 121 OZ. Preto

⁵³ „Veci tvoriace príslušenstvo inej hlavnej veci majú, na rozdiel od súčasti veci, povahu samostatnej veci v právnom zmysle a teda môžu byť aj samostatným predmetom právnych vzťahov. V prípade, ak príslušenstvom hlavnej veci je nehnuteľnosť (vedľajšia stavba), je základným predpokladom, aby príslušenstvo prešlo spolu s hlavnou vecou na inú osobu, vyjadrenie vôle účastníkov právneho vzťahu, vykonať prevod aj tohto príslušenstva a to v písomnej forme. Ak takýto prejav vôle chýba (prejav vôle nebol vykonaný dostatočne určite a zrozumiteľne), príslušenstvo na nadobúdateľa hlavnej veci neprechádza.“ Uznesenie NS SR z 30. 8. 2012, sp. zn. 6 Cdo 18/2011.

⁵⁴ Pozri rozsudok NS ČR z 8. 11. 2006, sp. zn. 33 Odo 1386/2004.

z hľadiska klasifikácie veci ako príslušenstva vždy záleží od konkrétnych okolností daného prípadu.⁵⁵

V prípade, že ide o oplotenie areálu obytných budov, rodinných domov, rekreačných chát, príp. aj iných podobných stavieb, tvoria ploty spravidla podľa konkrétnej situácie súčasť týchto budov ako hlavnej veci⁵⁶ a tam, kde ide len o oplotenie pozemku (napr. záhradky), je plot súčasťou pozemku (§ 120 OZ). Ak by takýto plot nebol postavený vlastníkom na vlastnom pozemku, stáva sa plot, ak nie je súčasťou budovy alebo pozemku, vlastníctvom stavebníka (pozri R 10/1974).

Špecifickou priestorovou stavbou je, ako už bolo uvedené, **skleník**. Skleník je stavbou, ktorá je so zemou spojená pevným základom len v mieste styku s konštrukciou, ktorá vymedzuje plochu skleníka, nie teda v celej ploche, ktorá sa nachádza pod skleníkovou konštrukciou. To je dané účelom tejto stavby, teda jej využitím na konkrétnu poľnohospodársku výrobu, ktorá sa realizuje na pôde. Napriek tomu je potrebné považovať za zastavaný celý pozemok, ktorý je konštrukciou skleníka vymedzený. Stavba nie je totiž tvorená len jej jednotlivými stavebnými prvkami, ale aj priestorom, ktorý sa v rámci týchto prvkov - zvyčajne pod ich uzavretím - nachádza; jednotlivé stavebné prvky možno spravidla považovať za ohraničujúce vonkajšiu časť stavby bez toho, aby bola akokoľvek spochybnená skutočnosť, že stavba je tvorená tiež priestorom nachádzajúcim sa vnútri týchto prvkov.⁵⁷

V súdnej praxi je často sporné, či za stavbu, teda vec v právnom zmysle, možno považovať **studňu**. V konaní o určenie vlastníctva k studni alebo vrtu sa sudy zaoberajú otázkou, či je predmet určenia stavbou, t. j. vecou v občianskoprávnom zmysle, a či teda môže byť studňa sama osebe predmetom občianskoprávnych vzťahov. Podľa okolností veci môže byť studňa samostatnou vecou (stavbou v zmysle občianskeho práva) alebo súčasťou pozemku. Ak má byť studňa samostatnou vecou a predmetom právnych vzťahov, nestačí potom jej užitočnosť, t. j. že slúži potrebám ľudí, ale musí ísť aj o samostatný hmotný predmet. Studňu možno považovať za stavbu a teda samostatnú vec v občianskoprávnom zmysle (bez ohľadu na vodohospodárske poňatie), ak je výsledkom ľudskej stavebnej činnosti, ktorou bola vytvorená určitá, prevažne podzemná konštrukcia ohraničujúca smerom dovnútra priestor, ktorý má byť sčasti zaplnený vodou a sčasti slúžiť jej čerpaniu. Studňa vytvorená z betónových skruží sa považuje za samostatnú nehnuteľnú stavbu a za príslušenstvom pozemku. Takáto studňa môže byť i samostatným predmetom právnych vzťahov.⁵⁸ Ak nemá studňa žiadnu konštrukciu, nejde o samostatnú vec, ale o súčasť pozemku (išlo by napr. iba o nespracovaný vrt, nijako nevymedzený voči okoliu). Z uvedeného potom vyplýva, že nie každá studňa je

⁵⁵ „Nakoľko základnou funkciou oplotenia je ochrana pozemku (a len nepriamo domu na ňom postavenom), nepovažuje dovolací súd úvahu odvolacieho súdu, že oplotenie v tejto veci tvorilo príslušenstvo pozemku, na ktorom stálo, za zjavne neprimeranú.“ Uznesenie NS ČR z 27. 6. 2011, sp. zn. 22 Cdo 370/2010.

⁵⁶ Podľa § 2 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (č. 182/1993 Z. z.) sú príslušenstvom obytného domu (ak nie sú stavebnou súčasťou domu) oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

⁵⁷ „Aj priestor nachádzajúci sa pod uzavretými stenami skleníka predstavuje súčasť stavby, pretože je zrejmé, že práve tento priestor priamo slúži účelu, na ktorý je skleník primárne prispôsobený. Opačný záver by viedol k zjavne absurdnému záveru spočívajúcemu v tom, že stavba skleníka by bola tvorená iba jednotlivými konštrukčnými prvkami, ktoré samy o sebe sú spojené so zemou pevným základom, avšak vnútorná časť skleníka by súčasťou stavby nebola. Takýto záver by však so sebou nutne niesol nemožnosť využívať skleník k jeho hlavnému ekonomickému účelu, ak by sa žalobcovia mohli domáhať vypratania plochy pozemku, na ktorom sa realizuje poľnohospodárska výroba a ktorý je pod uzavretím stien skleníka. Žalovaná by totiž v takom prípade bola vlastníčkou konštrukcie stavby skleníka, ale nemala by mať možnosť priestor vnútri skleníka sa nachádzajúci využívať na poľnohospodársku činnosť práve a len preto, že by nebol spojený aj on so zemou pevným základom napr. formou vybudovanej jednoliatej vybetónovanej plochy“ (uznesenie NS ČR z 26. 6. 2013, sp. zn. sp. zn. 22 Cdo 3099/2012).

⁵⁸ Rozsudok NS ČR z 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000.

samostatnou vecou a že záleží na spôsobe jej zhotovenia.⁵⁹ Pri riešení toho, či je konkrétna studňa vecou a samostatným predmetom právnych vzťahov, možno primerane vychádzať zo zásad uvedených v rozsudku NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002, ktorý uvádza: „Pri riešení otázky, či je určitá hrádza rybníka samostatnou vecou alebo či ide o súčasť pozemku, je potrebné vychádzať zo stavebného prevedenia hrádze a z toho, či možno určiť, kde končí pozemok a začína samotná hrádza; teda tu možno vymedziť a oddeliť vlastníctvo vlastníka pozemku a vlastníka hrádze“.

Za samostatné stavby sa z hľadiska účitku (účelu) považujú pomníky. Súdna prax ich považuje za samostatné, hlavné stavby, ktoré vzhľadom na svoje vlastnosti neplnia doplnkovú funkciu pre iné hlavné stavby.⁶⁰

Za drobnú stavbu a za stavbu vôbec nemožno považovať tenisové kurty. Preto sa na nevzťahuje ustanovenie § 119 ods. 2 a § 120 ods. 2 OZ.⁶¹

Záver

Slovenské súkromné právo opustilo po r. 1950 zásadu *superficies solo cedit*. Túto zásadu ponechalo v platnosti iba v obmedzenom rozsahu vo vzťahu k trvalým porastom a stavbám, ktoré občianske právo nepovažuje za stavby v občianskoprávnom zmysle (pozri § 119 ods. 2 OZ). V súčasnom slovenskom práve neplatí teda princíp, že každú trvalú stavbu alebo jej časť, ktorú nemožno oddeliť od pozemku bez jej poškodenia, treba považovať za súčasť pozemku.⁶² Samotný pojem „stavba“ sa na účely súkromného práva vymedzuje celkom odlišne, ako je tento pojem chápaný v správnom práve (najmä v stavebnom zákone), resp. ako je tento pojem vymedzený na katastrálne účely [pozri § 6 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona]. To vyvoláva v našom právnom poriadku veľkú právnu neistotu.⁶³ Tá má vplyv aj na

⁵⁹ Naopak J. Spáčil zastáva názor, že v prípade studní či vrtu je možné v každom prípade považovať za samostatný predmet právnych vzťahov (bez ohľadu na obmurovku), ak môže plniť predpokladaný hospodársky účel. SPÁČIL, J.: *Ochrana vlastníctví a držby v občanském právu*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 181

⁶⁰ Pozri rozsudok KS v Trnave z 20. 2. 1997, sp. zn. S 1/1997.

⁶¹ Pozri rozsudok NS ČR z 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005. Podobný názor zastáva aj Ústavný súd ČR. Podľa neho podľa ustanovenia § 119 ods. 2 OZ je nehnuteľnosťou iba taká stavba, ktorá je spojená so zemou pevným základom. Z rozhodnutia všeobecných súdov nevyplýva, že by sa tieto zaoberali posúdením, či podzemné vrstvy tenisových dvorcov možno považovať za pevné základy, ktorými je stavba spojená so zemou, alebo nie. Ak v danej veci bolo vyvedené vlastnícke právo k predmetnej stavbe s odkazom na ustanovenie § 120 ods. 2 OZ bez toho, aby bolo zisťované, či stavba svojim charakterom spĺňa podmienky nehnuteľnej veci podľa § 119 ods. 2 OZ, potom nemožno konštatovať, že tým všeobecné súdy porušili ústavou garantované právo sťažovateľov zakotvené v čl. 36 ods. 1 Listiny, lebo im neposkytli náležitú súdnu ochranu. Nález ÚS ČR z 10. 11. 1998, sp. zn. IV. ÚS 295/1998.

⁶² Úryvok z podania okresného súdu v Pezinku na Ústavný súd SR: V právnom poriadku SR absolútne absentuje moderná právna úprava práva stavby ako samostatného, od vlastníckeho práva oddeleného občianskoprávneho titulu na zriadenie trvalej stavby s charakterom nehnuteľnej veci na cudzom pozemku. V základných občianskoprávných úpravách členských štátov EÚ patriacich ku kontinentálnemu právnemu systému vlastnícky režim nehnuteľnosti spravidla určuje rímskoprávna zásada „*superficies solo cedit*“, podľa ktorej podstatnou súčasťou pozemku je aj na ňom zriadená stavba. Táto zásada sa uplatňovala aj v česko-slovenských podmienkach do konca roku 1950. Až Občiansky zákonník z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Zb. s účinnosťou od 1. januára 1951) v § 25 výslovne ustanovil, že stavby nie sú súčasťou pozemku. Takáto úprava zrejme vychádzala zo zámeru režimu neslobody a nedemokracie znížiť význam vlastníckeho práva k pozemkom a následne oddeliť faktickú držbu a užívanie pozemkov od vlastníckeho práva. Napriek zmeneným spoločensko-ekonomickým podmienkam od novembra 1989 stále nedošlo v podmienkach Slovenskej republiky k návratu právnej úpravy k zásade „*superficies solo cedit*“ a z tohto dôvodu žalobcovia majú za to, že zo strany SR dochádza k porušovaniu medzinárodno-právneho štandardu ochrany vlastníckeho práva.“ In: <http://www.najpravo.sk/clanky/sud-absencia-superficies-solo-cedit-znamena-porusenie-medzinarodnych-standardov.html>.

⁶³ Pozri LAZAR, J.: *K vlastníckemu režimu zastavaného pozemku a právu stavby*. In: Pocta Martě Knappové k 80. narodeninám. Praha: Wolters Kluwer, 2005, s. 153.

rozhodovaciú prax súdov, ktoré istý výsledok stavebnej činnosti raz kvalifikujú ako samostatné nehnuteľnosti, teda stavby, a inokedy ho priradujú k pozemku ako jeho súčasť. V niektorých prípadoch súdy zdôrazňujú spolunáležitosť stavby s pozemku a vedomé si toho, že stavba za daných okolností nemôže byť súčasťou pozemku (§ 120 ods. 2 OZ), právne kvalifikujú stavbu ako príslušenstvo k pozemku. Právnu istotu v právnych pomeroch medzi stavbou a pozemkom by bolo možné zabezpečiť iba prinavrátením princípu akcesority do právnej úpravy vecných práv. To následne umožní návrat zásady *superficies solo cedit* do nášho právneho poriadku. Platnosť či neplatnosť princípu akcesority vecných práv, najmä vo vzťahu medzi pozemkom a na ňom stojacou trvalou stavbou, nemôže byť predmetom diskusií, pretože ide o hodnotovú otázku, o ktorej sa vo vyspelých štátoch jednoducho nediskutuje.⁶⁴

⁶⁴ Pozri PETR, P.: *Superficies solo (non) cedit aneb Nad Tatrou sa blýska*. Právní rozhledy, 2016, č. 21, s. 753.