

Výměňíková stanice tepla jako složka podniku distributora tepelné energie a otázka jejího vlastnictví

Prof. Dr. JUDr. KAREL ELIÁŠ, Plzeň*

I. Úvod

Výměňíková stanice tepla je technické zařízení, ve kterém dochází k přeměně parametrů tepelné energie v teplotnosné látce za účelem zajištění dodávky tepla a in eventum i zajištění ohřevu a dodávky teplé vody od výrobce – případně s využitím distributora – k odběrateli, jehož objekty jsou napojeny na síť dálkového vytápění.

Právní otázky týkající se vlastnictví těchto stanic a práv distributora tepelné energie k nim nejsou zcela jasné.¹⁾ Následující výklad usiluje o jejich řešení.

II. Výměňíková stanice

Podstatné je především vyjasnění pojmů. Někdy se nerozlišuje výměňíková stanice tepla od výměňíku tepla,²⁾ jindy se výměňíková stanice chápe i jako prostor sloužící k umístění výměňíku.³⁾

Proto je důležité uvést, že výměňíková stanice jako taková (jako výrobek) má povahu movité věci. Jde o technologické zařízení, které se na místě určení napojuje na rozvody sloužící k dodávce a odběru tepla nebo teplé vody i na rozvody energií zajišťujících provoz stanice. Technicky se skládá z dílčích komponent [výměňík tepla, čerpadlo, měřící zařízení (tlakoměr, teploměr), pojistný ventil, uzavírací a vypouštěcí uzávěry, elektrické a řídicí zařízení apod.]. Některé z těchto složek jsou nezbytné pro zajištění technologických funkcí výměňíkové stanice tepla, jiné slouží k jejich zlepšení. Má tudíž povahu movité věci složené (res composita).

Výměňíková stanice může sloužit k rozvodu tepelné energie do jedné budovy nebo i do několika stavebních objektů. Umístěna může být v prostoru domu, do něhož se dodávka tepla nebo teplé vody zajišťuje, může však být umístěna také v jiném domě či jiné budově nebo v samostatné stavbě. Variabilita těchto situací může zatemňovat jejich právní podstatu.

* Autor je vedoucí katedry obchodního práva Právnické fakulty ZČU v Plzni.

¹⁾ Problematika věcnoprávního statusu a otázka vlastnického práva nepůsobí komplikace jen u výměňíkových stanic tepla. Vyskytují se obdobně složité případy i v jiných souvislostech; k některým z nich Melzer, F. Nauka o typových pojmech na příkladu stavby ve smyslu občanskoprávním in Winterová, A., Dvořák, J. (eds.). Pocta Senté Radvanové. I. vydání. Praha: ASPI, 2009, s. 319 an.

²⁾ Tak např. zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů [§ 2 písm. g) BytZ].

³⁾ „Výměňíková stanice je prostorem, kde je umístěno strojní nebo technologické zařízení, kterým se převádí teplota určitého média na teplotu, která je použitelná pro ústřední vytápění určených objektů. Zařízení, které slouží k těmto účelům, se nazývá výměňík. Výměňíková stanice je prostorem nebo stavbou, kde se nachází výměňík, prostory pro obsluhu, sociální zařízení apod.“ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2452/98 z 30. 11. 2000.

III. Úprava v energetickém zákoně

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů („EnerZ“), obsahuje v daném směru zvláštní úpravu. Ta sice nedává jednoznačné sdělení k základnímu problému, který chceme řešit, tj. k otázce vlastnictví výměňíkové stanice tepla, ale přece jen poskytuje některá dílčí vodítka, která je nutné vzít v úvahu.

Ust. § 2 odst. 2 písm. c) EnerZ vymezuje pod bodem 10. rozvodné tepelné zařízení. Jde o zařízení pro dopravu tepelné energie tvořené tepelnými sítěmi a předávacími stanicemi. Toto zařízení slouží k rozvodu tepelné energie. Takový rozvod zahrnuje podle § 2 odst. 2 písm. c) bodu 9. EnerZ kromě dopravy, akumulace a dodávky také přeměnu parametrů tepelné energie. Protože k přeměně parametrů tepelné energie dochází ve výměňíkové stanici, je i výměňíková stanice součástí rozvodného tepelného zařízení.

Naproti tomu odběrné tepelné zařízení slouží pro vnitřní rozvod a spotřebu tepelné energie v objektu (popřípadě v části objektu nebo v souboru objektů) odběratele a při dálkovém vytápění je připojeno na rozvod tepelné energie.

Místo, v němž tepelná energie mění vlastníka, tj. místo, kde dodavatel plní dodávku tepelné energie odběrateli, se označuje jako odběrné místo (místo předání, místo plnění); to je určeno ve smlouvě o dodávce tepelné energie [§ 2 odst. 2 písm. c) bod 7. a § 76 odst. 3 písm. a) EnerZ]. Toto místo tedy odděluje rozvodné tepelné zařízení od odběrného. V něm zaniká dodavatelovo vlastnické právo k tepelné energii a vlastníkem tepelné energie se stává odběratel.

Otázky vlastnického práva k rozvodnému tepelnému zařízení se dotýká ust. § 2 odst. 2 písm. c) EnerZ, kde je pod bodem 1. definován distributor jako vlastník nebo nájemce rozvodného tepelného zařízení.⁴⁾ Jinak si tento zákon otázek spojených s vlastnickým právem v souvislosti s úpravou teplotěnství blíže nevšimá (vyjma § 79 EnerZ, který se dotýká problematiky spojené s vlastnictvím tepelné přípojky, a § 86 odst. 3 EnerZ, kde se řeší vlastnictví rozvodného tepelného zařízení při jeho přeložce).

IV. Obecná východiska

Energetický zákon obsahuje ve vztahu k teplotěnství hlavně ustanovení týkající se podmínek podnikání v teplotěnství jako energetickém odvětví, výkonu státní správy a regulace teplotěnství a práv a povinností osob s tím spojených (§ 1 EnerZ).

Pro otázku vlastnického práva má význam oddělení rozvodného tepelného zařízení a odběrného tepelného zařízení. Přitom je třeba uvědomit si, že ač si EnerZ všimá zejména technické stránky, z jeho ustanovení jasně vyplývá, že rozvodné energetické zařízení musí být pod kontrolou distributora tepelné energie jako osoby, která s využitím tohoto zařízení dopravuje nebo transformuje tepelnou energii a dodává ji dalším osobám. Tím je dáno, že distributor musí mít k faktickému ovládnutí (držbě nebo detenci) i k užívání a požívání takového zařízení vlastnický nebo jiný právní titul. Při vymezení právní pozice distributora ve vztahu k roz-

⁴⁾ Distributor tepelné energie je zároveň i její dodavatel, jak plyne z bodů 1. 2. a 5. ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) EnerZ: jeho odběratelem může být další distributor, vlastník nebo společenství vlastníků odběrného tepelného zařízení, anebo (při splnění zákonných podmínek) i konečný spotřebitel.

vodnému tepelnému zařízení se v § 2 odst. 2 písm. c) bod 1. EnerZ slovy „vlastník nebo nájemce“ uvádějí dva typické případy. Vymezení však není možné vykládat takto zúženě; distributor může mít k rozvodnému zařízení nebo k některým jeho skladebným prvkům i jiné právní postavení.

Úprava v EnerZ se vztahuje na podnikání v energetických odvětvích, včetně teplárenství, do jehož předmětu spadá i rozvod tepelné energie (§ 3 odst. 1 EnerZ). Z toho plyne, že rozvodné tepelné zařízení představuje složku podnikání spoluvytvářející podnik (§ 5 odst. 1 ObchZ) distributora tepelné energie. Tím však není vyřešena otázka vlastnického práva; distributor může mít nad rozvodným tepelným zařízením faktickou moc, jak uvedeno výše, i z jiného právního důvodu, než jaký představuje vlastnické právo. I když budeme uvažovat v relaci vymezené legální definicí distributora pod bodem 1. v § 2 odst. 2 písm. c) EnerZ (vlastník nebo nájemce) – s tím, že závěry učiněné ve vztahu k vlastnictví nebo nájmu se mutatis mutandis uplatní i pro právní posouzení dalších obdobných případů (může jít o spoluvlastnictví, držbu, věcné břemeno, výpůjčku apod.) – musíme si položit otázku, zda je rozvodné tepelné zařízení věcí v právním smyslu a pokud ano, jakou věcí je. Není pochyb, že rozvodné tepelné zařízení plní jako celek hospodářskou funkci spočívající v rozvodu tepelné energie (v její dopravě, akumulaci, přeměně parametrů a dodávce). Z úpravy energetického zákona, podle něhož toto zařízení vytvářejí tepelná síť a předávací stanice, přičemž tepelná síť jako taková je sama tvořena soustavou zařízení sloužících pro dopravu tepelné energie nebo i připojení zdrojů mezi sebou [§ 2 odst. 2 písm. c) bod 10. EnerZ], je zřejmé, že nejde o věc jednoduchou (*corpus unitum*), ale o komplikovaný celek – i podle EnerZ (§ 86 EnerZ) se rozvodné tepelné zařízení skládá z různých souborů a prvků. Úkolem tohoto pojednání není řešit věcný status celého rozvodného zařízení, na které EnerZ nahlíží především s důrazem na jiná hlediska, než je hledisko věcněprávní. Ale i z úpravy v tomto zákoně je zřejmé, že celé rozvodné tepelné zařízení (všechny jeho složky a dílčí zařízení) nemusí podléhat jednotnému vlastnickému režimu, protože distributor může mít ve vlastnictví např. jen některé složky tohoto zařízení a jiné může mít např. v nájmu, takže ty mohou být ve vlastnictví jiných osob.

Podmínkou nezbytnou pro to, aby k tomu mohlo dojít, ovšem je, že jednotlivá složka spoluvytvářející rozvodné tepelné zařízení splňovala podmínku zvláštního objektu práv (§ 118 odst. 1 ObčZ). Nám jde nyní o to, je-li takovým objektem – konkrétně věcí v právním smyslu – výměňková stanice tepla.

V. Výměňková stanice tepla jako věc a objekt práv

Protože zákon věc v právním smyslu nedefinuje, vychází ze z názorů právní doktríny. Obvyklé je pojetí, že hmotnou věcí je samostatný předmět vykazující užitečnost a ovladatelnost.⁵⁾ Užitečnost je posuzována jako objektivní prospěšnost potřebám a zájmům osob, v prvé řadě ve vztahu k hospodářskému přínosu. Také ovladatelnost se posuzuje objektivně z toho hlediska, zda věc lze ovládat lidskou vůlí a podrobit lidské moci.

Právo pohlíží na samostatnost hmotného předmětu jinak než běžné vnímání. Na některé předměty hledí jako na jedinou věc,

třebaže spolu nejsou mechanicky spojeny (srov. např. pár bot), na některé nahlíží přes jejich mechanické spojení jako na různé věci (srov. např. autorádio v motorovém vozidle). Na samostatnost věci se hledí se zvláštním zřetelem k její funkci. Funkce výměňkové stanice jako technického zařízení sloužícího k přeměně parametrů tepelné energie v teplotnosné látce je v tom, že umožňuje dodavateli dodat teplo (popřípadě i teplou vodu) a odběrateli dodávku převzít. To je technicky zajištěno mechanickým propojením rozvodného tepelného zařízení dodavatele s odběrným tepelným zařízením odběratele. Energetický zákon neřeší věcný status výměňkové stanice a nedává odpověď na otázku, zda to je součástí jiné věci, nebo její příslušenství, anebo zda to je věc samostatná.

Mechanické spojení určitého fyzického předmětu s jiným samo o sobě nevypovídá nic o jeho o věcném statusu z hlediska právní kvalifikace. Není pochyb, že výměňková stanice jako výrobek, tj. jako movitá věc a předmět obchodu, samostatnou věcí je. Otázky vyvolá situace, kdy se upevněním stane prvkem tepelného zařízení. Je-li umístěna v budově, která má být dálkově vytápěna, nabízí se jednoduchá úvaha, že se výměňková stanice stává součástí budovy s argumentem, že „součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“ (§ 120 odst. 1 ObčZ). To je východisko, o něž se také opírá sporadická judikatura k této otázce.⁶⁾

Při bližším pohledu však musí podobná úvaha selhávat. Jen z faktu mechanického spojení dvou věcí ještě samo o sobě neplyne, že se jedna stává součástí druhé. Z pouhého upevnění soustruhu v tovární budově nebo z umístění vany, pračky, sporáku, kotle nebo kamer v domě a jejich napojení na příslušné systémy nelze dovodit, že každá z těchto movitých věcí ve své právní existenci nutně zanikla a stala se součástí budovy (domu) jako věci nemovité. Naopak: takové věci si zpravidla svůj věcněprávní status uchovávají s tím, že se v určitých případech jako vedlejší věci určené k užívání společně s budovou mohou stát jejím příslušenstvím.

Speciálně u výměňkové stanice tepla nelze přehlížet, že ta není mechanicky spojena jen s odběrným tepelným zařízením, ale i s tepelným zařízením rozvodným. Nelze také přehlížet, že případné spojení výměňkové stanice tepla s vytápěnou budovou umístěním v jejích prostorách není spojením neoddělitelným. Hlavní význam ale má, že hospodářská funkce výměňkové stanice spočívá v přeměně parametrů tepelné energie v teplotnosné látce tak, aby mohla být dodána a odebrána. Funkčně tedy výměňková stanice slouží odběrateli i dodavateli tepelné energie a její oddělení by znehodnotilo i majetek tvořící rozvodné tepelné zařízení a podnik distributora tepelné energie. Objekt sloužící funkčně alespoň dvěma věcem, který lze jednoduše mechanicky oddělit a popřípadě nahradit jiným objektem, nenáleží podle své povahy jen jedné z nich, a tudíž nemůže být její součástí.⁷⁾ To pla-

⁶⁾ Srov. zejména rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2452/98 z 30. 11. 2000 a sp. zn. 28 Cdo 990/2002 z 25. 7. 2002 nebo usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 3034/2006 z 30. 10. 2007.

⁷⁾ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2548/98 z 27. 4. 2000 (Právní rozhledy, VIII, 2000, s. 466 an.) a jeho právní větu: „Pokud věc je spojena s jinou věcí, má však vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí této jiné věci (může jít nanejvýš o věc složenou – universitas rerum cohaerentium – ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je

⁵⁾ Ojedinele se vyskytl i odlišný názor; srov. Kindl, M. Musí být věci užitečné (a zcela ovladatelné)? in Dvořák, J., Kindl, M (eds.) Pocta Martě Knappové k 80. narozeninám. 1. vydání. Praha : ASPI, 2005, s. 205 an.

tí i o budově, v níž je výměníková stanice tepla umístěna; z toho důvodu ani upevněním v budově nepřiroste výměníková stanice k vlastnictví vlastníka budovy akcesí (§ 135a ObčZ) jako umělý přírůstek a nestane se součástí budovy. Spojení výměníkové stanice s budovou nelze kvalifikovat ani jako zpracování (§ 135b ObčZ), neboť výsledkem není vznik nové věci, jak § 135b ObčZ vyžaduje.

Něco jiného je pohled na věcněprávní status tohoto zařízení z hlediska právní úpravy příslušenství. Podle § 121 odst. 1 ObčZ tvoří příslušenství věci taková věc, která náleží vlastníku věci hlavní a je jí určena k tomu, aby byla s hlavní věcí trvale užívána. Klade se tedy otázka, zda výměníková stanice může tvořit příslušenství vytápěné budovy. To vyloučeno není. Splněny však musí být podmínky § 121 odst. 1 ObčZ. Zejména se vyžaduje, aby vlastník budovy byl i vlastníkem výměníkové stanice. V takovém případě bude výměníková stanice vedlejší věcí ve vlastnictví vlastníka budovy a jejím příslušenstvím. Při splnění uvedených podmínek bude výměníková stanice příslušenstvím vytápěného objektu, i když bude umístěna mimo budovu, např. v samostatné drobné stavbě. Ani pak se však nic nemění na tom, že i v těchto případech zůstává výměníková stanice stále prvkem rozvodného tepelného zařízení a zařízením sloužícím k dodávce tepelné energie a distributor tepelné energie musí mít i k této stanici přístup a mít ji pod kontrolou v zájmu zajištění bezpečného, hospodárného a spolehlivého provozu svého rozvodného zařízení i podniku a v zájmu ochrany životního prostředí [§ 76 odst. 9 písm. b) EnerZ]. Proto musí mít distributor takovou možnost zajištění právním titulem, ať již bude povahy věcněprávní nebo obličační.

Pokud ale má vlastnické právo k výměníkové stanici někdo jiný než vlastník vytápěné budovy, nemůže se o její příslušenství jednat, protože nebudou splněny podmínky § 121 odst. 1 ObčZ. Bude-li výměníková stanice ve vlastnictví distributora tepla a má-li být umístěna ve stavbě náležející někomu jinému, bude nezbytné, aby strany situaci vyřešily např. nájmem prostoru (místnosti), kde bude výměníková stanice umístěna apod. Vyloučena není ani možnost, že vlastníkem výměníkové stanice bude třetí osoba, která si zajistí právní důvod k umístění stanice ve stavbě náležející do vlastnictví někomu jinému (zřízením věcného břemene, nájmem aj.) a která zároveň zajistí distributorovi tepelné energie práva v ujednaném rozsahu, nejméně však v takovém, aby mohl plnit povinnosti uložené mu energetickým zákonem a případně i dalšími právními předpisy.

VI. Úprava v zákoně o vlastnictví bytů

Učiněné závěry nezpochybňuje ani ustanovení § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů („BytZ“), podle kterého je společnou částí domu určenou pro společné užívání mj. i výměník tepla, přičemž podle § 1 odst. 1 a § 8 BytZ jsou vlastníci bytů (resp. jednotek) zároveň spoluvlastníky společných částí domu.

Předně je třeba zdůraznit, že zákon použil výraz „část domu“, nikoli „součást domu“. Část domu nemusí být nutně součástí

domu. Výrazu „část“ používá zákonná dikce často v případech, kdy nechce jednoznačně stanovit věcněprávní konkrétní.⁸⁾

Hlavní však je, že případné spoluvlastnictví vlastníků jednotek k výměníku tepla (přesně: k výměníkové stanici tepla; výměník je její součástí) musí být opřeno o vlastnický titul. Svědčí-li vlastnický titul někomu jinému, nemůže jít ani o část (resp. příslušenství) domu náležející do spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Ze znění první věty § 9 odst. 1 BytZ nelze dovodit, že vznikem jednotky vzniká spoluvlastnictví vlastníků jednotek i k věcem, které předchozímu vlastníku budovy (domu) nepatříly.

Originárním způsobem vzniká vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu projevem vůle vlastníka budovy, resp. jeho vkladem do katastru nemovitostí (§ 4 a § 5 odst. 1 BytZ), dohodou spoluvlastníků o vypořádání podílového spoluvlastnictví, jakož i dohodou o vypořádání společného jmění manželů (§ 5 odst. 2 BytZ), výstavbou za předpokladu uzavření smlouvy o výstavbě (§ 17 odst. 5, 6 BytZ), popřípadě rozhodnutím soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů (§ 5 odst. 2 BytZ). Ale i v těchto případech může vzniklé spoluvlastnictví společných částí domu zahrnout jen to, co vlastnický náleželo předchozímu vlastníku. Není např. pochyb, že za situace, kdy je vlastnictví budovy a výměníkové stanice tepla odděleno a náleží různým osobám, nestane se výměníková stanice tepla *ex lege* společnou částí domu a spoluvlastnictvím vlastníků jednotek ani vkladem prohlášení vlastníka budovy a vznikem vlastnictví jednotek. Z toho důvodu BytZ také vyžaduje, aby vlastník budovy v prohlášení (podle § 4 BytZ) určil mj. i společné části domu [§ 4 odst. 2 písm. c) BytZ]. Přitom je samozřejmé, že prohlášení nemůže platně zahrnout jako společnou část domu nic, co vlastníku budovy vlastnický nepatří. Podobně není např. pochyb, že i při koupi výměníkové stanice tepla do spoluvlastnictví vlastníků jednotek s výhradou vlastnického práva pro prodávajícího (§ 601 ObčZ, § 445 ObchZ) zůstane vlastnické právo prodávajícímu zachováno i po umístění výměníkové stanice v budově, dokud bude výhrada trvat.

VII. Závěry

Výměníková stanice tepla je předmětem obchodu jako samostatná movitá věc. Je-li mechanicky upevněna jako dílčí prvek tepelného zařízení, stane se jeho součástí v technickém slova smyslu, ale ne ve smyslu věcně právním. Tepelné zařízení vytvářejí různé prvky, z nichž některé mohou mít povahu právně samostatných věcí, jiné mohou být součástí nebo příslušenstvím jiné věci.

Právně i technicky je výměníková stanice tepla prvkem rozvodného tepelného zařízení. To znamená, že distributor tepelné energie musí mít nad takovým zařízením kontrolu, aby mohl v rámci svého podniku zajistit bezpečný provoz rozvodného tepelného zařízení. U výměníkové stanice tepla konkrétně jde o zajištění přeměny parametrů tepelné energie v teplotonosné látce, tak aby tepelná energie mohla být řádně dodána a odebrána. Hospo-

samostatným předmětem právních vztahů). Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek druhé věci), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy.“

⁸⁾ Srov. v občanském zákoníku např. „část majetku“ (§ 146 ObčZ), „část dědictví“ (§ 461 odst. 2 ObčZ), „část plnění“ (§ 577 odst. 3 ObčZ), „část díla“ (§ 634 odst. 2 ObčZ), „část stavby“ (§ 646 odst. 3 ObčZ), „část věci“ (§ 679 odst. 1 ObčZ); podobně v obchodním zákoníku „část uloženého předmětu“ (§ 703 ObchZ), „část stavby“ (§ 536 odst. 2 ObchZ) apod.

dársky slouží výměníková stanice tepla jak podniku distributora tepla, tak i jednomu nebo více vytápěným objektům, tedy více věcem než věci jediné.

Z těchto důvodů se výměníková stanice tepla nemůže stát součástí vytápěné budovy ani v případě, že bude upevněna v této budově, resp. v některé z jejích místností, a ponechá si svou samostatnou právní existenci. Na právní povaze místnosti, kde je výměníková stanice případně instalována, jako součásti budovy se ovšem nic nemění.

Otázku vlastnického práva k výměníkové stanici tepla je nutné řešit podle obecných ustanovení občanského zákoníku (§ 132 ObčZ). Vlastnické právo se nabyvá smlouvou, děděním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo na základě jiné skutečnosti stanovené zákonem.

Vlastnictví výměníkové stanice zákon speciální úpravou neřeší. Zvláštní řešení vlastnického režimu nevyplývá ani z úpravy v § 2 písm. g) a § 8 BytZ, které prohlašují výměník tepla za společnou část domu a objekt podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek; smyslem této úpravy je stanovit, že výměník tepla (resp. výměníková stanice tepla) jako společná část domu je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, pokud jim svědčí vlastnický titul.

Klade-li se otázka, komu výměníková stanice tepla vlastnický patří, je třeba na ni odpovědět tak, že vlastnické právo má ten, komu svědčí vlastnický titul. Z toho vyplývá, že je-li vlastník budovy také vlastníkem výměníkové stanice tepla umístěné buď přímo ve vytápěné budově, nebo v drobné (vedlejší) stavbě funkčně náležející k budově a slouží-li výměníková stanice výlučně k vytápění této budovy, je výměníková stanice příslušenstvím budovy. Totéž obdobně platí i pro případ spoluvlastnictví. Jde-li o dům náležející vlastníkům jednotek, pak je výměníková stanice v takovém případě – za podmínky, že vlastník domu je současně i jejím vlastníkem – příslušenstvím domu ve smyslu § 121 odst. 1 ObčZ a zároveň společnou částí domu určenou ke společnému užívání ve smyslu § 2 písm. g) BytZ. Nic z toho však nemůže platit, pokud se dodává s využitím výměníkové stanice umístěné v jedné budově tepelná energie do jiného objektu, nebo pokud je výměníková stanice umístěna v jedné budově a slouží k dodávce tepelné energie do několika budov, ať již náležejí těmům nebo několika vlastníkům.

Náleží-li vlastnické právo k výměníkové stanici někomu jinému, než je vlastník budovy, zůstává přirozeně jeho vlastnické právo co do existence nedotčeno. Je-li v takovém případě výměníková stanice umístěna v budově náležející jiné osobě, vyžaduje se, aby k tomu měl vlastník stanice právní důvod. Není-li vlastníkem výměníkové stanice tepla distributor tepelné energie, vyžaduje se, aby měl výměníkovou stanici pod kontrolou a zajistil její provoz, tj. aby měl právní důvod, který ho k tomu opravňuje. Musí mít tedy i právní důvod k přístupu do prostor, kde je stanice umístěna.

Závěr tedy nemůže být, myslím, jiný než tento: Vlastníkem výměníkové stanice tepla je ten, kdo k ní má vlastnický titul.

Umístění výměníkové stanice tepla v budově a oddělitelné mechanické spojení stanice s budovou nevyvolá u výměníkové stanice ztrátu jejího dosavadního statusu samostatné movité věci ani zánik vlastnického práva k výměníkové stanici jejím přírůstkem k budově, protože i pak si výměníková stanice tepla zachová samostatné funkce a vnější vztahy – zejména nelze přehlédnout její význam pro podnik distributora tepla a její účelové určení vztahované k tomuto podniku a jeho provozu. To jsou důvody,

z nichž by bylo namíste přehodnotit dosavadní závěry judikatury při řešení otázky, zda výměníková stanice tepla součástí budovy je či nikoli. Zejména by měla být vzata v úvahu metodologická východiska, která sám Nejvyšší soud formuloval již v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2548/98 z 27. 4. 2000 a od nichž se rozhodovací praxe v některých obdobných případech nedopatřením bez přesvědčivých důvodů odchýlila.

K. Eliáš: Die Wärmeaustauschstation als Bestandteil des Unternehmens der Wärmeversorgung und die Frage deren Eigentums

Die Wärmeaustauschstation ist eine technische Anlage, in der die Parameter der Wärmeenergie in der wärmetragenden Substanz umgewandelt werden, um die Wärmeversorgung und beziehungsweise auch die Erwärmung und Warmwasserversorgung vom Hersteller zum Abnehmer – eventuell mit Hilfe des Distributors – sicherzustellen, wobei die Objekte des Abnehmers an das Fernwärmenetz angebunden sind. Es ist zu bemerken, dass die Wärmeaustauschstation an sich (als Erzeugnis) den Charakter einer beweglichen Sache hat. Es handelt sich um eine technologische Anlage, die am Bestimmungsort auf die Wärme- oder Warmwasserleitungen sowie an das Energieverteilungsnetz zum Betrieb der Station anzubinden ist. Technisch besteht sie aus einzelnen Komponenten [Wärmeaustauscher, Pumpe, Messgeräte (Druckmesser, Thermometer), Sicherheitsventil, Sperr- und Ablassventile, Elektro- und Steueranlagen usw.]. Einige dieser Komponenten sind zur Sicherstellung der technologischen Funktionen der Wärmeaustauschstation unerlässlich, andere dienen zu deren Verbesserung. Sie weist also den Charakter einer zusammengesetzten beweglichen Sache (*res composita*) auf.

Die Rechtsfragen bezüglich des Eigentums dieser Stationen und Rechte des Wärmeversorgers an ihnen sind nicht ganz klar. Der Beitrag des Autors bemüht sich, ihre Lösung zu finden.

Z LEGISLATIVY

Návrh směrnice o právech spotřebitelů – cesta k úplné harmonizaci spotřebitelského acquis

Na veřejném zasedání Rady „Konkurenceschopnost“ (vnitřní trh, průmysl a výzkum), které se uskutečnilo ve dnech 3.–4. prosince 2009, byl předložen k politické rozpravě návrh směrnice Evropského parlamentu a Rady o právech spotřebitelů. Návrh je výsledkem přezkumu acquis v oblasti spotřebitelského práva, jenž byl zahájen v roce 2004 s cílem zjednodušit a dokončit platný regulační rámec.

I. Úvodem

Návrh směrnice [KOM (2008) 614 v konečném znění] v zásadě reviduje a slučuje čtyři platné směrnice¹⁾ týkající se

¹⁾ Směrnice č. 85/577/EHS, o smlouvách uzavřených mimo obchodní prostory, směrnice č. 93/13/EHS, o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách, směrnice č. 97/7/ES, o smlouvách uzavřených na dálku a směrnice č. 1999/44/ES, o prodeji spotřebního zboží a zárukách.