

PŘEHLED JUDIKATURY

z oblasti věcných břemen

(s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)

Sestavil

JIŘÍ SPÁČIL



JUDIKATURA

SLOVO O AUTOROVĚ:

JUDr. Jiří Spáčil, CSc., je předsedou senátu Nejvyššího soudu České republiky. Dlouhodobě se věnuje problematice věcných práv, je kromě řady článků autorem monografií *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, *Věcná břemena v občanském zákoníku* a spoluautorem dalších publikací. Spolu s prof. Jiřím Švestkou vede kolektiv, který zpracovává „Beckův“ velký komentář k občanskému zákoníku. Dlouhodobě spolupracuje s právnickou fakultou Masarykovy univerzity v Brně.

PŘEHLED JUDIKATURY z oblasti věcných břemen

PŘEHLED JUDIKATURY

z oblasti věcných břemen

(s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)

**Sestavil
Jiří Spáčil**



JUDIKATURA

Vzor citace: Spáčil, J. Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku). Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 556.

Právní stav citované judikatury byl uzavřen ke dni 31. 1. 2012.

© Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012

ISBN 978-80-7357-926-5 (brož.)

ISBN 978-80-7357-880-0 (e-pub)

Všechny naše publikace si můžete objednat na adrese:
Wolters Kluwer ČR, a. s., U Nákladového nádraží 6, 130 00 Praha 3
tel.: 246 040 400, fax: 246 040 401, email: obchod@wkcr.cz, www.wkcr.cz

PŘEHLED JUDIKATURY z oblasti věcných břemen

Úvod	15	12. Věcné břemeno sjednané mezi podnikateli bezúplatně	43
Seznam použitých zkratk	16	13. Rozpor mezi pojmenováním věcného břemene ve smlouvě a jeho obsahem. Vada v označení osoby ve smlouvě o zřízení věcného břemene	43
I. Podstata věcných břemen a výkon práv jim odpovídajících	19	14. Smlouva o zřízení věcného břemene a konkursní řízení	44
Úvodní poznámky	19	15. Určitost smlouvy o vedení kanalizační stoky	46
1. Rozsah výkonu věcného břemene, který nebyl dohodnut ani jinak určen. Žalobní návrh ve sporu o rozsah a způsob výkonu práva cesty	20	16. Závazky z nepojmenovaných smluv a závaznost nepojmenovaných smluv pro právní nástupce stran	47
2. Obrana proti škodlivému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu	21	17. Vznik věcného břemene v období od 1. 4. 1964 do 31. 3. 1983. Vznik věcného břemene na základě závěti ...	48
3. Obsah vlastnického práva jako předmět věcného břemene	23	18. Zákaz zatížení nemovitosti věcným břemenem při nařízení výkonu rozhodnutí	49
4. Omezování dispozičního práva vlastníka jako věcné břemeno	23	19. Zřízení věcného břemene k nemovitosti zatížené zástavním právem	49
II. Vznik věcných břemen	27	20. Uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene za účelem zajištění pohledávky	52
A. Smlouvy o zřízení věcného břemene	27	21. Vznik a existence věcného břemene k pozemku v užívání tzv. socialistické organizace	56
Úvodní poznámky	27	22. Nepřesné označení právnické osoby v právním úkonu. Důsledky nesprávného pojmenování věcného břemene ve smlouvě o jeho zřízení ...	57
5. Podstatné náležitosti smlouvy o zřízení věcného břemene	27	B. Vznik věcného břemene na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví	58
6. Určitost smlouvy o zřízení věcného břemene	34	23. Zřízení věcného břemena na základě závěti	58
7. Zřízení věcného břemene, geometrický plán a slovní vyznačení břemene ...	35	24. Vznik věcného břemene na základě závěti	59
8. Listina zachycující smlouvu jako podklad pro vklad věcného břemene do katastru nemovitostí	36	C. Obecné otázky zřízení věcného břemene soudem	60
9. Smluvní zřízení věcného břemene k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí (např. podzemní objekt); účinnost smlouvy	39	Úvodní poznámky	60
10. Posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemenu ohledně nemovitosti neevidované v katastru zapisuje do katastru nemovitostí	41	25. Zřízení věcného břemene soudem na základě analogie	60
11. Zřízení věcného břemene užívání věci, je-li již věc užívána jinou osobou na základě nepojmenované smlouvy ...	42		

26.	Zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka stavby nikoliv neoprávněně	60	40.	Ke zřízení práva nezbytné cesty ve prospěch neoprávněně stavby	83
27.	Zřízení věcného břemene soudním smírem	62	41.	Zřízení věcného břemene cesty, má-li žalobce zajištěn přístup jinak	85
28.	Zřízení věcného břemene soudem v jiných případech než zákonem výslovně upravených	64	42.	Věcné břemeno cesty přes cizí pozemek, je-li stavba obklopena pozemky vlastníka stavby	86
29.	Zřízení věcného břemene a řízení o ochraně práva jemu odpovídajícího	64	43.	Zřízení věcného břemene cesty a přístup vlastníka ke stavbě z veřejné komunikace. Náhrada za zřízení práva cesty. K výroku rozsudku o zřízení nezbytné cesty	89
30.	Zřízení věcných břemen podle občanského zákoníku ve znění novely č. 131/1982 Sb. do novely č. 509/1991 Sb.	65	44.	Právo nezbytné cesty přes budovu . . .	91
D.	Právo nezbytné cesty zřízené soudem ve prospěch vlastníka stavby	68	45.	Žaloba na zřízení věcného břemene a navrhovaný rozsah břemene	92
Úvodní poznámky		68	46.	Náhrada za zřízení věcného břemene – práva nezbytné cesty. K podmínkám zřízení nezbytné cesty, pokud vlastník pozemku trpí vlastníkem stavby přístup	94
31.	K vymezení obsahu práva nezbytné cesty	69	47.	K okolnostem významným pro stanovení náhrady za zřízení věcného břemene podle § 151o odst. 3 obč. zák. Souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu ke zřízení práva nezbytné cesty	98
32.	Obsah práva nezbytné cesty; jeho omezení jen na právo chůze	71	48.	Stanovení hodnoty věcného břemene	100
33.	Vznik věcného břemene (práva nezbytné cesty lesem) v rozporu s veřejnoprávními předpisy	72	E.	Zřízení věcných břemen soudem při rušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	103
34.	Zřízení věcného břemene (práva nezbytné cesty) v řízení o žalobě na ochranu práva	73	49.	Zřízení věcného břemene cesty při rušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	103
35.	Zřízení práva nezbytné cesty k provozům umístěným v areálu vydávaném v restituci. Procesní způsob uplatnění nároku na zřízení práva tzv. nezbytné cesty	73	50.	Kdy může soud zřídit věcné břemeno, ruší-li podílové spoluvlastnictví	104
36.	Zřízení nezbytné cesty a pohodlnější či výhodnější přístup ke stavbě	74	51.	Rozdělení stavby s jedinou elektrickou, vodovodní a plynovodní přípojkou a zřízení věcného břemene	105
37.	Zřízení nezbytné cesty v zájmu „třetí osoby“. Zřízení nezbytné cesty a zaviněný nedostatek nutného spojení s budovou. Zřízení nezbytné cesty (průjezdu) za účelem parkování vozidel. Zřízení nezbytné cesty pro přístup složek integrovaného záchranného systému k budově	78	52.	Nepřípustnost vyloučení návrhu na zřízení věcného břemene v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k samostatnému řízení. Výrok rozhodnutí vycházejícího z nedůvodnosti návrhu na zřízení věcného břemene	107
38.	Zřízení věcného břemene cesty pro nemovitost, s níž je možné i jiné spojení	81	53.	Zřízení věcného břemene, které účastníci nežádali, v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	109
39.	Právo cesty k movité stavbě	82			

54. Zřízení věcného břemene k jiné nemovitosti než k té, jejíž spoluvlastnictví je rušeno, v soudním řízení	111
F. Zřízení věcného břemene soudem ve prospěch vlastníka neoprávněné stavby	114
Úvodní poznámky	114
55. Žaloba vlastníka neoprávněné stavby na vypořádání vztahu s vlastníkem pozemku	117
56. Řízení o vypořádání neoprávněné stavby jako řízení, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky ...	118
57. Zřízení věcného břemene v případě vypořádání dočasné neoprávněné stavby	119
58. Legitimace vlastníka neoprávněné stavby na uspořádání poměrů podle § 135c odst. 3 obč. zák.	121
59. K výši náhrady za zřízení věcného břemene podle § 135c odst. 3 obč. zák. z hlediska významu výhody, kterou zřízením práva získává stavebník. K náhradě za zřízení věcného břemene	122
60. Odstranění neoprávněné stavby. Stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene soudem	123
61. Stanovení náhrady za zřízení věcného břemene opravňujícího mít na cizím pozemku neoprávněnou stavbu. Neoprávněná stavba kanalizace na cizím pozemku a vypouštění odpadních vod	125
62. Povinnost vyklidit pozemek, na kterém stojí neoprávněná stavba, možnost stavebníka domáhat se zřízení věcného břemene podle § 135c odst. 3 obč. zák. a překážka věci rozhodnuté	128
G. Vyrážení práva odpovídajícího věcnému břemenu	130
Úvodní poznámky	130
63. Základní podmínky vyrážení práva odpovídajícího věcnému břemenu, zejména práva cesty. Z judikatury o vyrážení práva odpovídajícího věcnému břemenu k roku 2001	133
64. Předpoklady držby a vyrážení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Přehled judikatury k této otázce k roku 2002	135
65. Dlouhodobý výkon obsahu práva a dobrá víra. Právní titul jako předpoklad oprávněné držby práva odpovídajícího věcnému břemenu	136
66. Výprosa a držba práva odpovídajícího věcnému břemenu	137
67. Titul držby práva odpovídajícího věcnému břemenu. „Neknihovní“ právo	138
68. K nemožnosti započtení držby předchůdce do doby potřebné k vyrážení práva odpovídajícího věcnému břemenu	140
69. Obsah práva (věcného břemene) vykonávaný od „nepaměti“ a dobrá víra držitele	141
70. Držba práva odpovídajícího věcnému břemenu na základě notářského rozhodnutí. Zřízení věcného břemene v období od 1. 4. 1964 do 31. 3. 1983	142
71. Ústní souhlas k výkonu práva a držba práva odpovídajícího věcnému břemenu	145
72. Oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemenu ve vztahu mezi tzv. socialistickými organizacemi. Podstata oprávněné držby směřující k vyrážení. K vyrážení práva cesty ...	145
73. Vyrážení nemovitosti na základě držby vykonávané v rozporu se zápisem do veřejných knih a účinky nesprávné intabulace. Dobrá víra opírající se o zápis do veřejných knih	148
74. Vyrážení věcného břemene chůze a jízdy a veřejné užívání cesty	152
75. Užívání veřejné cesty a vyrážení věcného břemene	153
76. K dobré víře potřebné k vyrážení práva cesty	154

III. Náklady na opravy a zachování věci zatížené věcným břemenem

Úvodní poznámky	157
77. K povinnosti nést přiměřeně náklady na zachování a opravy cizí věci užívané na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni vzniklému podle § 28d zák. č. 42/1992 Sb.	158
78. Míra spoluužívání věci zatížené věcným břemenem	163
79. Příspěvek osoby, oprávněné ze zákonného věcného břemene, na údržbu a zachování zatížené věci	165

IV. Procesní otázky související s věcnými břemeny, zejména s žalobami na ochranu práv jim odpovídajících

Úvodní poznámky	167
80. Žalobní návrh ve sporu o rozsah a způsob výkonu práva cesty	169
81. Petit žaloby na ochranu práva odpovídajícího věcnému břemeni. Žaloba na odstranění překážky bránící výkonu práva cesty. Volně pobíhající pes bránící výkonu práva cesty	170
82. Formulace žalobního návrhu na určení existence věcného břemene	171
83. K ochraně práv osoby oprávněné z věcného břemene, spočívajícího v právu užívání nemovitosti	173
84. Označení věcného břemene v žalobě a v rozhodnutí soudu	175
85. Naléhavý právní zájem oprávněného na určení věcného břemene v případě, že již žaloval na ochranu práva	177
86. Uvedení konkrétního jednání, zasahujícího do výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, v žalobě na jeho ochranu	180
87. Vázanost soudu rozsudkem o ochraně práva odpovídajícího věcnému břemeni v řízení o určení existence věcného břemene a s tím související procesní okolnosti. Veřejná cesta	183

88. Totožnost předmětu řízení, rozhoduje-li v jednom řízení soud o tom, zda žalovaným přísluší právo odpovídající věcnému břemeni, a v druhém řízení o jeho zrušení nebo omezení	186
--	-----

V. Zánik věcných břemen

A. Zrušení věcného břemene soudem pro hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, vyvolaný změnou poměrů

Úvodní poznámky	189
89. Změna poměrů a zánik věcného břemene	190
90. Věcná břemena – kritéria pro zrušení nebo omezení v důsledku změny poměrů	190
91. Konfliktní vztahy jako důvod zrušení věcného břemene. Náhrada za zrušení věcného břemene soudem. Nízká výše náhrady a zamítnutí žaloby na zrušení věcného břemene	193
92. Změna poměrů, zánik a promlčení věcného břemene	196
93. Aktivní legitimace k podání žaloby na zrušení (omezení) věcného břemene pro změnu poměrů	199
94. Zrušení věcného břemene průjezdu či průchodu pro změnu v chování účastníků	201
95. Námitka neexistence věcného břemene v řízení o zrušení věcného břemene	202
96. Nevýhodně zřízené věcné břemeno a jeho zrušení	203
97. Změna poměrů, zánik věcného břemene a možnost jeho zrušení	204
98. Zánik věcného břemene dohodou a jeho zrušení soudem pro změnu poměrů	205
99. Změna poměrů jako důvod pro zrušení věcného břemene a osobní poměry účastníků	205
100. Mezitímní rozsudek v řízení o zrušení či omezení věcného břemene	207
101. Doba rozhodná pro porovnání nepoměru věcného břemene a výhody oprávněného	209

102. Změna (osobních) poměrů způsobující hrubý nepochopení mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného . . .	210	118. Změna poměrů, zánik věcného břemene a možnost jeho zrušení	245
103. Restituce jako změna poměrů	210	119. Zánik věcného břemene splnutím vlastnictví pozemku oprávněného a povinného v jedné osobě za účinnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Kritická poznámka k rozhodnutí o zániku věcného břemene splnutím	245
104. Zrušení věcného břemene soudem; náhrada a námitka započtení	212		
105. Nepřiměřený výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni a změna poměrů	214		
106. Žaloba spoluvlastníků na zrušení věcného břemene pro změnu poměrů	216	VI. Nejčastější typy věcných břemen	249
107. Věcná legitimace účastníků řízení o zrušení věcného břemene. Důsledky zavinění změny poměrů a zrušení věcného břemene	217	A. Věcné břemeno cesty (chůze a jízdy), s výjimkou práva nezbytné cesty zřízeného soudem	249
B. Promlčení věcných břemen	220	Úvodní poznámky	249
Úvodní poznámky	220	120. Právo cesty omezené jen na právo chůze	250
108. Důsledky promlčení věcného břemene	222	121. Obsah „práva průjezdu“	251
109. Žaloba na určení, že právo je promlčené, a poučovací povinnost soudu	225	122. Právo cesty využívané zaměstnanci vlastníka panující nemovitosti	253
110. K zániku věcných břemen vázoucích na majetku přecházejícím do družstevního vlastnictví po novele hospodářského zákoníku č. 98/1988 Sb. K relevanci námitky promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni v řízení o určení existence či neexistence věcného břemene	226	123. Výkon práva průjezdu, sjednaného v době, kdy průjezd automobily nemohl být předvídan	256
C. Jiné způsoby zániku věcného břemene	228	124. Rušení výkonu práva cesty a obrana proti němu	256
Úvodní poznámky	228	125. Změna způsobu výkonu práva cesty vyvolaná vlastníkem pozemku; oplocení pozemku, přes který vede cesta, a jeho uzavření bránou	257
111. Trvání věcného břemene, vzniklého v dobách platnosti o. z. o.	229	126. Výkon práva cesty nájemcem bytu v panující nemovitosti	259
112. Rozdělení pozemku a trvání věcného břemene	231	127. Rozšíření práva cesty vydržením	261
113. Zánik práva odpovídajícího věcnému břemeni privativní novací	232	128. Spor o rozsah práva cesty. Služebnost (věcné břemeno) jezdit potahem a průjezd automobilem. Žalobní návrh ve sporu o rozsah a způsob výkonu práva cesty	263
114. Zrušení věcného břemene v řízení o výkonu rozhodnutí a účast oprávněného z věcného břemene	234	129. K výkonu práva cesty k panující stavbě, leží-li mezi stavbou a služebným pozemkem pozemek vlastníka stavby	265
115. Vydání věci v restituci a zánik věcného břemene	237	130. K náležitostem rozsudku, jímž se určuje existence sporného práva cesty	266
116. Zánik věcného břemene uplynutím doby	241	131. Zorání či oplocení pozemku a zánik věcného břemene cesty	268
117. Úplatnost smlouvy o zániku věcného břemene	244		

B. Věcná břemena k budovám, bytům a k nebytovým prostorám	270
132. Věcné břemeno k prostorám k bydlení, již věcným břemenem užívání zatíženým	270
133. K vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání místnosti v obytném domě	270
134. Právo vlastníka užívat byt zatížený věcným břemenem. Žaloba oprávněného z věcného břemene proti vlastníkovi na vyklizení bytu. Konflikt práva na soukromí a práva na užívání věci (obytných prostorů)	271
135. Věcné břemeno bydlení a „dva byty“. Žaloba na vyklizení bytu zatíženého věcným břemenem bydlení. Právo rodinných příslušníků oprávněného užívat byt	273
136. Užívání bytu manželem oprávněného z věcného břemene	275
137. Užívání bytu, zatíženého věcným břemenem, cizí osobou. Vklad věcného břemene do sdružení	276
138. Oprávněný z věcného břemene jako pronajímatel bytu	277
139. Úplatnost smlouvy o zřízení věcného břemene. Nájem nemovitosti již zatížené věcným břemenem	278
140. Nájem prostor zatížených věcným břemenem	278
141. Výpověď z nájmu bytu, věcné břemeno a užívání dvou bytů	280
142. Neplatný pronájem bytu zatíženého věcným břemenem a bezdůvodné obohacení	281
143. Dohoda o výměně bytu zatíženého věcným břemenem	282
144. Omezení věcného břemene doživotního užívání části domu z důvodu přírůstku osob spolubydlících s vlastníkem domu	284
145. Přestavba budovy a trvání věcného břemene na ní vázajícího	286
146. Žaloba na vyklizení prostor (bytových či nebytových) zatížených věcným břemenem	287
147. „Právo vyhlídky“ v právních a procesních úkonech	290
C. Věcná břemena podle zákona o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech a zákona o vlastnictví bytů	291
148. Ústavnost a obsah věcného břemene podle zákonného opatření č. 297/1992 Sb.	291
149. K žalobnímu návrhu ve sporu o existenci věcného břemene podle § 28d zák. č. 42/1992 Sb.	294
150. K povinnosti nést přiměřeně náklady na zachování a opravy cizí věci užívané na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni vzniklému podle § 28d zák. č. 42/1992 Sb.	295
151. Míra spoluužívání věci zatížené věcným břemenem podle § 28d zák. č. 42/1992 Sb.	296
152. Vznik věcného břemene, jehož obsahem je právo vlastníka jednotky spoluužívat zastavěný pozemek	296
D. Věcná břemena týkající se vodních děl – studní, vodovodních přípojek, kanalizace	298
153. Zřízení věcného břemene vedení vodovodního potrubí k domu soudem na základě analogie; poznámka k možnosti zřízení tohoto břemene podle stavebního zákona	298
154. K možnosti provozovatele vodovodu vstoupit na pozemek jiného za účelem opravy vodovodní přípojky z titulu věcného břemene. Vlastnictví vodovodní přípojky	300
155. Vliv změny způsobu odběru vody ze studny na vydržení práva odběru vody; poznámka k obsahu práva na odběr vody z cizí studny	301
156. Prodloužení povolení k odběru podzemních vod oprávněnému z věcného břemene	302
157. Neoprávněná stavba kanalizace na cizím pozemku a vypouštění odpadních vod	305
158. Právo vést přes cizí pozemek kanalizační přípojku a vypouštění odpadních vod na pozemek	305

159. K určitosti smlouvy o zřízení věcného břemene spočívajícího v povinnosti vlastníka pozemku trpět vedení kanalizační stoky přes jeho pozemek z hlediska vymezení jeho rozsahu 307

**VII. Legální věcná břemena
(věcná břemena založená
rozhodnutím správního orgánu či
vzniklá ze zákona) 309**

**A. Obecné otázky legálních věcných
břemen a věcných břemen
založených rozhodnutím správního
orgánu 309**

Úvodní poznámky 309

160. Kontinuita legálních věcných břemen.
Úplata za užívání věcného břemene.
Legální věcná břemena v některých
zemích EU 311

161. Legální věcná břemena a občanský
zákoník 316

162. Věcná břemena zřízená na základě
zákona a použití občanského
zákoníku 321

163. Náhrada za omezení vlastnického
práva, realizované před nabytím
účinnosti Listiny 321

164. Vymezení pojmu „věcné břemeno“
v ustanovení § 151n odst. 1 obč. zák.
a věcná břemena zřízená správním
aktem; výrok správního rozhodnutí
zřizujícího věcné břemeno 323

165. Právní povaha věcných břemen podle
zákona o telekomunikacích. Věcná
břemena a veřejnoprávní omezení
vlastnického práva 325

166. Veřejnoprávní povaha věcného
břemene podle elektrisačního zákona;
pravomoc soudu k rozhodování
o těchto břemenech 326

167. Kdy získává oprávněný z věcného
břemene vzniklého na základě
veřejnoprávních předpisů bezdůvodné
obohacení 330

**B. Přezkum rozhodnutí správních
orgánů o zřízení věcného
břemene 331**

168. Přezkum správního rozhodnutí
o zřízení věcného břemene, vydaného
podle § 17 odst. 3 zák. č. 13/1997 Sb.,
o pozemních komunikacích; kritéria
rozhodná pro určení, zda se určitá věc
bude projednávat a rozhodovat
v civilním nebo ve správním soudnictví.
Oprávnění okresního soudu zřídit věcné
břemeno podle zákona o pozemních
komunikacích 331

169. Rozhodování správního orgánu ve
sporu o vlastnické právo, o zřízení
věcného břemene či o vyvlastnění
a pravomoc soudů k přezkumu
rozhodnutí 335

170. Pravomoc k projednání žaloby proti
rozhodnutí správního orgánu o zřízení
věcného břemene 342

171. K věcné příslušnosti k rozhodnutí
o žalobě proti rozhodnutí správního
orgánu o vyvlastnění – zřízení věcného
břemene podle zákona
o telekomunikacích 344

**C. Věcná břemena týkající se vedení
elektriny, plynu a tepla 348**

172. K charakteru nároku vlastníka
pozemku, na němž bylo před účinností
zákona č. 222/1994 Sb. vybudováno
energetické zařízení v rozporu
s právními předpisy. K otázce, kterých
energetických zařízení se týkají
omezení vlastníka vyplývající
z § 9 odst. 11 písm. a) zákona
č. 222/1994 Sb. 348

173. Vznik a zánik věcného břemene podle
elektrárenského a plynárenského
zákona 350

174. Věcná břemena podle zákona
o teple; jejich trvání a náhrada za
zřízení 352

175. Pravomoc k rozhodování o legálních
věcných břemenech týkajících se
elektronických komunikací 353

176. Vznik věcného břemene podle
elektrisačního zákona 357

177. Věcná břemena zřízená na základě zákona a použití občanského zákoníku. Bezúplatné užívání věci zatížené věcným břemenem podle elektrisačního zákona	358
178. Věcné břemeno opravňující zřizovat a provozovat na cizích pozemcích plynárenská zařízení	361
179. Věcné břemeno zřízené na základě zákona č. 79/1957 Sb. a bezdůvodné obohacení toho, komu svědčí oprávnění z něj. Kdy získává oprávněný z věcného břemene bezdůvodné obohacení	362
180. Výměňková stanice jako součást věci. Věcné břemeno užívání výměňkové stanice	364
181. K zániku věcného břemene provozovat elektrické vedení podle § 22 odst. 3 elektrisačního zákona	366
D. Věcná břemena umožňující vedení telekomunikačních sítí	369
182. Stavba podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě na cizím pozemku jako neoprávněná stavba podle § 135c obč. zák. a pravomoc soudu	369
183. Postup soudu v případě nejasného návrhu na zřízení věcného břemene opravňujícího ke zřizování a provozování podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě	373
184. Právní povaha věcných břemen podle zákona o telekomunikacích. Věcná břemena a veřejnoprávní omezení vlastnického práva	375
185. Návrh na zřízení věcného břemene podle zákona o telekomunikacích podaný až po provedené pokládce telekomunikační sítě	376
186. Zřízení věcného břemene nutného pro zajištění výkonu oprávnění zřizovat a provozovat na cizích pozemcích nadzemní a podzemní vedení telekomunikační sítě na základě žádosti podané po provedené pokládce telekomunikační sítě	378
187. Zřízení věcného břemene podle zákona o elektronických komunikacích po 1. 1. 2007, bylo-li s výkonem oprávnění specifikovaným v § 90 odst. 1 písm. a) a b) zák. č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, započato . . .	379
E. Věcná břemena zřízená podle stavebního zákona	382
188. Veřejný zájem na vyvlastnění pro vytvoření podmínek pro přístup ke stavbě či pozemku podle stavebního zákona	382
189. Zřízení věcného břemene pro vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě podle stavebního zákona	384
190. Restituce a zřízení práva cesty podle stavebního zákona. Vyvlastnění práva cesty podle stavebního zákona – vymezení veřejného zájmu na vyvlastnění. Obsah rozhodnutí o zřízení práva cesty podle stavebního zákona	389
191. Soudní přezkum rozhodnutí o zřízení nezbytné cesty podle stavebního zákona	392
192. Stavební povolení nezakládá věcné břemeno	393
F. Věcná břemena zřízená podle zákona o pozemních komunikacích	396
193. Rozhodnutí o zřízení práva mít na cizím pozemku stavbu pozemní komunikace; přezkum tohoto rozhodnutí soudem a pravomoc soudu	396
194. Postavení obce v řízení o založení věcného břemene podle zákona o pozemních komunikacích	397
195. Věcné břemeno podle zákona o pozemních komunikacích a občanský zákoník	398
G. Věcná břemena zřízená rozhodnutím pozemkového úřadu podle zákona o půdě	399
196. Zřízení věcného břemene rozhodnutím pozemkového úřadu podle zákona o půdě při vydání pozemku oprávněné osobě	399

197. Náhrada za zřízení věcného břemene podle § 9 odst. 5 zákona o půdě	399	214. Zřízení služebnosti, potřebné k vedení obecního vodovodu	426
198. Zřízení věcného břemene podle zákona o půdě a náhrada za něj	404	215. Práva ke studni zřízené na dvou pozemcích jejich vlastníky. Služebnost zřízená k této studni jen jedním z vlastníků a zápůrčí žaloba druhého	428
199. Zřízení věcného břemene podle zákona o půdě bez náhrady a podle Listiny	405	216. Zánik služebnosti přístupu k řece, pokud došlo ke změně koryta	430
VIII. Z využitelné judikatury k obecnému zákoníku občanskému	407	217. Přestavba budovy zatížené služebností a zachování služebnosti	430
Úvodní poznámky	407	218. Právo pachtýře žádat zřízení nezbytné cesty	432
200. Služebnost volného průjezdu a umístění vrat na cestě	407	219. Znovuzřízení vyhořelé budovy a obživnutí služebnosti	433
201. Neoprávněné rozšiřování služebnosti jízdy v důsledku rozšíření výrobní kapacity na panujícím pozemku	408	220. Obnovení vyhořelé budovy a obživnutí služebnosti bytu	433
202. K rozšiřování služebnosti jízdy	410	221. Trvání služebnosti bytu, jestliže oprávněný se stal spoluvlastníkem domu	435
203. Služebnost práva chůze a vození nákladů po lesním pozemku	412	222. Oprávněné rozšíření užívacího práva bytu. Užívání bytu vnukem oprávněného	436
204. Rozšiřování služebnosti. Služebnost zřízená v době, kdy nebylo možno předvídat dopravu automobilem. Přípustnost použití motorových vozidel při výkonu služebnosti	413	223. Postoupení služebnosti požívání	436
205. Služebnost jízdy potahem a užití lehkého nákladního automobilu	414	224. Žalobní legitimace spoluvlastníka panující nemovitosti	438
206. Odstranění překážek bránících výkonu práva cesty	415	225. Sloučením spoluvlastnictví pozemku panujícího a výhradního vlastnictví pozemku služebného nezániká služebnost	439
207. Rozhodování o otázce, zda jde o veřejnou cestu, v občanském soudním řízení	416	226. Zřízení služebnosti k vlastní věci	440
208. Služebnost chůze svědčící vlastníkovu domu a právo jeho nájemníků	418	227. Mimořádné vydržení služebnosti a výprosa	441
209. Rozšiřování služebnosti cesty (překročení dovoleného výkonu práva)	420	228. Vydržení služebnosti na domněle vlastním pozemku	443
210. Právo nezbytné cesty; pohodlnější spojení. Pravidla pro nezbytnou cestu a (jiná) služebnost cesty	421	229. Vydržení služebnosti k pozemku domněle vlastnímu	444
211. Zřízení práva nezbytné cesty pro osobu, která prodala pozemek zajišťující jí nutné spojení	422	230. Vydržení služebnosti otvírání oken do prostoru nad sousedním pozemkem	445
212. Služebnost svádět vodu přes sousední pozemek a její odvod nově zřízeným potrubím	422	231. Držba služebnosti vykonávaná pachtýřem	446
213. Kdo má rozšířit kanál k odvodu vody, sloužící k výkonu služebnosti, pokud jeho kapacita již nestačí	424	232. Předpoklady nabytí soukromoprávní služebnosti cesty pro obec vydržením	447
		233. Nahodilé užití cizí nemovitosti a držba služebnosti	449
		234. Skutečný stav a držba služebnosti. Vliv úkonů detentora na držbu a vlastnické právo	450

235. Držba a vydržení služebnosti v případě přestavění služebné budovy	453
236. Držba výkonu práva pachtýřem. Pacht a služebnost cesty. Vyhoření domu – panující nemovitosti	454
237. Bezúplatné zřízení služebnosti	457
238. Obligační nárok na trpění výkonu služebnosti, která nebyla vložena do veřejné knihy	457
239. Vztah věcného břemene a soukromoprávního předpisu, který se dotýká jeho výkonu	458
240. Držba služebnosti cesty a užívání cesty jako veřejné	461
IX. Stanoviska nejvyšších soudů k věcným břemenům v občanském zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.)	
Úvodní poznámky	463
241. K dalšímu výkladu některých ustanovení novel občanského zákoníku, zákona o rodině, občanského soudního řádu a notářského řádu z roku 1982 (výňatek)	463
242. K dalším otázkám registrace smluv o převodu nemovitostí a smluv o zřízení a zániku věcných břemen (výňatek)	466
243. K některým dalším otázkám registrace smluv státními notářstvími (výňatek)	473
X. Přehled právních úprav věcných břemen a služebností platných na našem území od roku 1811	
Úvodní poznámky	475
A. Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ze dne 1. června 1811 ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1. 1. 1925	475
B. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník	484
C. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník	488
D. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění novely č. 131/1982 Sb., do novely č. 509/1991 Sb. (1. 4. 1983 až 31. 12. 1991)	489
E. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění (ke dni 31. 1. 2012)	492
XI. Věcná břemena v novém občanském zákoníku	
Úvodní poznámky	495
A. Věcná břemena v novém občanském zákoníku – hlavní rozdíly oproti současné úpravě a použitelnost judikatury k platnému občanskému zákoníku	495
B. Úprava věcných břemen v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)	506
C. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu nového občanského zákoníku	520
Přehled uveřejněných judikátů podle právních předpisů	
Věcný rejstřík	

PŘEHLED JUDIKATURY z oblasti věcných břemen

(s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)

Sestavil
Jiří Spáčil

Úvod

V úspěšné edici přehledů judikatury přichází nakladatelství Wolters Kluwer se soubojem judikatury k věcným břemenům. Mohlo by se zdát, že v době, kdy účinnost stávajícího občanského zákoníku se počítá jen na měsíce, je takový počín zbytečný. To by však byl velký omyl.

V první řadě je třeba uvést, že vznik těch věcných břemen, která byla založena do 1. 1. 2014, bude nutno i nadále posuzovat podle nyní platného občanského zákoníku, tedy i podle platné judikatury. Dále je tu řada tzv. legálních věcných břemen, jimž se tento přehled podrobně věnuje, která se v první řadě řídí veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě vznikla. Tato problematika by neměla být novým občanským zákoníkem výrazně dotčena, a přitom jde o oblast, jejíž ucelené zpracování dosud chybí. A konečně nelze přehlédnout, že nová úprava věcných břemen se obsahově příliš neliší od té dosavadní. Je tomu tak proto, že současná stručná legislativa nemohla vyjít z jiných principů než z těch, ze kterých vycházel již obecný občanský zákoník z roku 1811, ke kterému se nový zákoník vrací, a také judikatura, nucená řešit řadu otázek ve stávajícím občanském zákoníku neupravených, se vracela k úpravě, literatuře a k judikatuře z dob před rokem 1950.

Je tedy většina rozhodnutí zde publikovaných použitelná i nadále; pro lepší orientaci na závěr připojujeme pojednání, upozorňující na hlavní shody a rozdíly ve staré a nové úpravě. Připojili jsme též použitelnou judikaturu z doby před rokem 1950. Protože v případě starších věcných břemen praxe bude postavena před posuzování jejich vzniku podle mnoha občanských zákoníků, podáváme též přehled jejich úpravy v občanském právu od roku 1811 až k novému zákoníku.

Jednotlivé oddíly jsou provázeny též stručným komentářem, přibližujícím základní otázky dané problematiky. Čtenářům tak předkládáme přehled judikatury obohacený o prvky, díky kterým by mělo jít o příručku umožňující dobrou praktickou orientaci ve věcných břemenech jak starých, tak i těch, která vzniknou až za nové úpravy.

Autor

Seznam použitých zkratk

Prameny:

AdN	Ad Notam
ASPI JUD	označení judikátu v právním systému ASPI
Boh.	Bohuslav, sbírka rozhodnutí Nejvyššího správního soudu
Soubor C	Soubor rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu (rozhodnutí civilní), nakladatelství C. H. Beck
R	Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu
SbNSS	Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího správního soudu
SbÚS	Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu
SoJ	Soudní judikatura
SoRo	Soudní rozhledy
Vážný	Sbírka rozhodnutí Nejvyššího soudu

Právní předpisy:

HZ	zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník
Listina	Listina základních práv a svobod, vyhlášená předsednictvem ČNR dne 16. prosince 1992 jako součást ústavního pořádku České republiky (č. 2/1993 Sb.), ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
not. řád	zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
obč. zák. 2012	nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
obch. zák.	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
o. s. ř.	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
o. z. o.	Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský
s. ř. s.	zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (ve znění Sdělení Ministerstva vnitra o opravě tiskové chyby uveřejněné v částce 111 Sbírky zákonů, roč. 2002)
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
Úmluva	evropská Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (sdělení č. 209/1992 Sb.)
ZKV	zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání
ZOZPF	zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
zák. č. 95/1871 ř. z.	zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (knihovní zákon)
zák. č. 140/1896 ř. z.	zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných
zák. č. 438/1919 Sb.	zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace

zák. č. 33/1922 Sb.	zákon č. 33/1922 Sb., o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy
zák. č. 280/1949 Sb.	zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí
zák. č. 141/1950 Sb.	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
zák. č. 79/1957 Sb.	zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon)
zák. č. 87/1958 Sb.	zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu
zák. č. 67/1960 Sb.	zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon)
zák. č. 94/1963 Sb.	zákon č. 94/1963 Sb., o rodině
zák. č. 22/1964 Sb.	zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
zák. č. 41/1964 Sb.	zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
zák. č. 110/1964 Sb.	zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích
zák. č. 71/1967 Sb.	zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád)
zák. č. 122/1975 Sb.	zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví
zák. č. 123/1975 Sb.	zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby
zák. č. 50/1976 Sb.	zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
zák. č. 133/1985 Sb.	zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně
zák. č. 89/1987 Sb.	zákon č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla
zák. č. 116/1990 Sb.	zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
zák. č. 87/1991 Sb.	zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
zák. č. 229/1991 Sb.	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě)
zák. č. 114/1992 Sb.	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
zák. č. 172/1991 Sb.	zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí
zák. č. 42/1992 Sb.	zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
zák. č. 265/1992 Sb.	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
zák. č. 344/1992 Sb.	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
zák. č. 182/1993 Sb.	zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu
zák. č. 72/1994 Sb.	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
zák. č. 222/1994 Sb.	zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci
zák. č. 289/1995 Sb.	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)
zák. č. 13/1997 Sb.	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
zák. č. 151/1997 Sb.	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

zák. č. 151/2000 Sb.	zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů
zák. č. 239/2000 Sb.	zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů
zák. č. 458/2000 Sb.	zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
zák. č. 56/2001 Sb.	zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla)
zák. č. 168/2001 Sb.	zákon č. 168/2001 Sb., o dálničním obchvatu Plzně
zák. č. 254/2001 Sb.	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
zák. č. 274/2001 Sb.	zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů
zák. č. 6/2002 Sb.	zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích)
zák. č. 131/2002 Sb.	zákon č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů
zák. č. 500/2004 Sb.	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
zák. č. 127/2005 Sb.	zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů
zák. č. 182/2006 Sb.	zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
zák. č. 183/2006 Sb.	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
zák. č. 184/2006 Sb.	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
vyhl. č. 156/1975 Sb.	vyhláška č. 156/1975 Sb., o správě národního majetku
vyhl. č. 85/1976 Sb.	vyhláška č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu
vyhl. č. 41/1984 Sb.	vyhláška č. 41/1984 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích
vyhl. č. 132/1998 Sb.	vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona
nař. vl. č. 93/1950 Sb.	vládní nařízení č. 93/1950 Sb., o výstavbě obcí
nař. vl. č. 80/1957 Sb.	nařízení vlády č. 80/1957 Sb., kterým se provádí zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon)

I. PODSTATA VĚCNÝCH BŘEMEN A VÝKON PRÁV JIM ODPOVÍDAJÍCÍCH

Úvodní poznámky

Zákon uvádí, že „věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě“. Tím je vymezena podstata věcných břemen. Povinným je vždy vlastník určité nemovitosti, která bývá označována jako „zatížená“, nebo ve starší terminologii jako „služebná“. Věcné břemeno vázne na nemovitosti, takže změna jejího vlastníka nemá na jeho existenci vliv; tak je-li zatížená nemovitost prodána, vlastník zemře apod., přechází odpovídající povinnost na nového vlastníka. Odchyly od tohoto pravidla jsou v některých případech konkursu (viz § 248 a 285 zákona č. 182/2006 Sb.) a výkonu rozhodnutí (např. § 337h o. s. ř.).

Věcná břemena svědčí buď vlastníku určité nemovitosti (působí „*in rem*“, ve prospěch každého vlastníka panující nemovitosti), nebo jsou spjata s určitou osobou (působí „*in personam*“, jde o tzv. osobní věcná břemena). Ta břemena, která působí *in rem*, svědčí každému vlastníku panující nemovitosti; pokud zemře nebo nemovitost prodá, přechází oprávnění na nového vlastníka. Toto působení spolu s tím, že věcná břemena vždy váznou na nemovitosti a působí proti každému vlastníkovi, vedlo k představě, že práva a povinnosti tu vznikají mezi oprávněným a služebnou věcí, resp. i mezi povinným a oprávněnou nemovitostí. To je důsledek toho, že osoba vlastníka tu ustupuje do pozadí; je vcelku jedno, kdo jím je. Výjimkou z tohoto pravidla byla doba před rokem 1990, kdy přechodem věci do tzv. státního socialistického vlastnictví zanikala i věcná břemena na ní váznoucí.

Naopak věcná břemena svědčící určité osobě jsou na ni vázána a zanikají nejpozději její smrtí, příp. zánikem právnické osoby. Důsledkům plynoucím z toho, že práva odpovídající osobním věcným břemenům nejsou děditelná, lze předejít tím, že právo bude sjednáno pro více osob (např. i pro manželku a děti oprávněného).

Oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně; jeho výkon musí být v souladu s dobrými mravy a věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; v případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí i bez výslovné úpravy, že povinný má být omezován spíše méně než více. Vlastník zatížené nemovitosti může činit úpravy, které sice ovlivňují výkon práva oprávněného subjektu, ale výrazně jej neztěžují. V zásadě platí, že výkon věcného břemene nemůže zatížit povinného (resp. jeho nemovitost) nad sjednaný rámec, resp. nad rozsah, na který účastníci při jeho vzniku mohli pomýšlet. Proto je výkon věcného břemene v míře přesahující takto vymezený rámec nepřipustný a povinná osoba se proti němu může bránit negatorní žalobou.

1. Rozsah výkonu věcného břemene, který nebyl dohodnut ani jinak určen. Žalobní návrh ve sporu o rozsah a způsob výkonu práva cesty

§ 151n obč. zák.
§ 79 o. s. ř.

Při určení rozsahu a způsobu výkonu věcného břemene, který nebyl určen právní skutečností je zakládající, je třeba vyjít z toho, že tímto výkonem nesmí být povinný zatěžován nad dojednanou míru, případně nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemene měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat.

Vznikne-li spor o rozsah a způsob výkonu práva cesty, pak žalobní návrh, že se žalovaným ukládá povinnost umožnit žalobcům (strpět) výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu (právu) cesty, není určitý, neboť postrádá vymezení rozsahu a způsobu výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008
R7/2010

Z odůvodnění:

K problematice určení rozsahu a způsobu výkonu věcného břemene, který nebyl určen právní skutečností, je zakládající (a to platí i pro danou věc), dovolací soud poznamenává: „Nebyl-li při zřízení služebnosti blíže určen rozsah a způsob jejího výkonu (např. doba a frekvence přejíždění přes cizí pozemek), platil podle obecného občanského zákoníku stav založený třicetiletou pokojnou držbou (§ 498, 503 o. z. o.). Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. odkazoval v případě pochybnosti o obsahu nebo rozsahu věcného břemene na místní zvy-

klost (§ 171), platný občanský zákoník podobné ustanovení nemá. Při řešení této otázky „je třeba vyjít z toho, že rozhodující je sice potřeba panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, věcné břemeno by však nemělo zatěžovat povinného v rozsahu, na který on nebo jeho právní předchůdci při sjednání břemene nemohli vzhledem k okolnostem konkrétního případu pomyslet. Neznačená to, že by např. nebylo možné právo jízdy vykonávat automobilem proto, že v době zřízení služebnosti automobily ještě neexistovaly; i v tomto případě lze nadále jezdit po zatíženém pozemku automobilem, pokud to nepřináší jeho podstatně vyšší zatížení... Lze tedy vyjít z toho, že při výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu nezáleží tolik na totožnosti způsobu jeho výkonu, jako na tom, že tímto výkonem nesmí být povinný zatěžován nad dojednanou míru, příp. nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemene měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat“ (Občanský zákoník. Díl I. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 912). Šlo-li tedy o věcné břemeno zřízené k účelům zemědělského využití pozemku, lze právo jemu odpovídající vykonávat jen v rozsahu odpovídajícímu tomuto užití.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu, pokud zamítavý výrok opírá jen o rozdíl mezi „právem cesty“ a „právem vozové cesty a chůze“, spočívá na nesprávném právním posouzení věci a je tak dán dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Vznikne-li spor o rozsah a způsob výkonu práva cesty, pak žalobní návrh, že „se ukládá povinnost umožnit žalobcům a), b) v k. ú. Ú. strpět výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu právu cesty“, není určitý. Právo odpovídající věcnému břemenu cesty lze totiž vykonávat různými způsoby (zejména různými typy vozidel – např. osobními automobily, nákladními

automobily různé tonáže, traktory apod.) a v různou dobu (denní či roční apod.). Uložením povinnosti strpět výkon práva cesty v tomto případě nemůže být spor odklizen. Součástí žaloby musí být vymezení rozsahu a způsobu výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, jehož ochranu žalobce žádá; pokud toto určení z žaloby nevyplývá, je třeba vést žalobce k jejímu upřesnění (§ 43 o. s. ř.; navíc formulace výroku rozsudku soudu prvního stupně, pokud se jí ukládá žalovaným povinnost „umožnit žalobcům... strpět výkon práva...“ postrádá smysl). Vzhledem k tomu, že soud prvního stupně tak nepostupoval a odvolací soud toto pochybení přehlédl, zatížil tak řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř., ke které odvolací soud přihlíží i bez návrhu.

Poznámka: odůvodnění viz též judikát č. 128 uvedený na s. 263.

2. Obrana proti škodlivému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni

§ 126 odst. 1, § 151n, § 417 odst. 1 obč. zák.

Vlastník, jehož věc je zatížena věcným břemenem, se může bránit proti takovému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, který způsobuje škody na zatížené věci nebo i jiné jeho věci, anebo sice škody dosud nepůsobí, nicméně vyvolává nebezpečí poškození, a to i tak, že učiní opatření, které znemožní škodlivý způsob výkonu práva, nebude však bránit oprávněnému v jeho řádném výkonu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004
ASPI JUD92942CZ

Z odůvodnění:

Žalobci se domáhali, aby soud žalovanému uložil povinnost zdržet se jednání, které spočívá v umístění uzamykatelné závory, umístěné v průjezdu domu č. p. 581/a na stavební parcele 697/16 v H. Soud prvního stupně zjistil, že žalovaný umístěním uzamykatelné závory do předmětného průjezdu neporušil povinnosti vyplývající pro něho z věcného břemene. Naopak žalobci vykonávali práva z věcného břemene nad smluvně sjednaný rámec způsobem, který ohrožoval nemovitý majetek žalovaného. Krajský soud k odvolání žalobců potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Připomenul zejména závěr znaleckého posudku, z něhož plyne, že poškození nosných prvků stropu domu nad průjezdem lze preventivně předejít tím, že zde nebudou projíždět motorová vozidla s hmotností nad 2,5 tuny. Osazení uzamykatelné závory žalovaným není šikanou, ale prevencí.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalobci dovolání, které Nejvyšší soud shledal důvodným.

Platný občanský zákoník neupravuje způsob výkonu a rozsah práv odpovídajících věcným břemenům. Je však shoda v tom, že oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně („*civilliter*“), a že věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; v případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí i bez výslovné úpravy, že povinný má být omezen spíše méně než více (viz např. Knapková, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. ASPI Publishing 2002, s. 413. Viz též Holub, M., Bičovský, J., Wurstová, J., Spáčil, J. Sousedská práva. Praha: Linde 2005, s. 114). Ze shora citovaných ustanovení občanského zákoníku též vyplývá, že osoba, jejíž věc je zatížena věcným břemenem, se může bránit proti takovému vý-

konu práva odpovídajícího věcnému břemeni, který způsobuje škody na zatížení věci nebo i jiné její věci, anebo sice škody dosud nepůsobí, nicméně vyvolává nebezpečí poškození (tedy je pravděpodobné, že k němu dojde) a to i tak, že učiní opatření, které znemožní škodlivý způsob výkonu práva, nebude však bránit oprávněnému v jeho řádném výkonu; přitom musí jít o významné ohrožení, bránění výkonu práva pro pouhou možnost méně závažného poškození není přípustné (viz též § 3 odst. 1 obč. zák.). V takovém případě nejde o omezení věcného břemene podle § 151p odst. 3 obč. zák., ale o obranu proti jeho nepřípustnému výkonu.

Pokud by tedy odvolací soud v dané věci shledal správným skutkové zjištění soudu prvního stupně, že v důsledku průjezdu automobily žalobce vyššími než 2,05 m je budova žalovaného poškozena, příp. že hrozí poškození a současně zjistil, že umístění závoxy znemožňuje průjezd automobilům vyšším než je uvedený rozměr a naopak nebrání průjezdu automobilům menším, které nepůsobí škodu, byl by jeho rozsudek v souladu se shora uvedeným právním názorem dovolacího soudu. Odvolací soud se však výškou vozidel v odůvodnění rozsudku nezabýval, zmínil jen nevhodnost projíždění automobilů o hmotnosti vyšší než 2,5 tuny (i když je tu obvykle úměra mezi výškou a hmotností automobilů, nelze vyloučit ani průjezd vozidla měřícího nad 2,05 m a nedosahujícího uvedené hmotnosti). Z odůvodnění jeho rozhodnutí není ani zřejmé, že by se zabýval otázkou, jak vysokým automobilům brání žalovaný v průjezdu, tedy zda nejde i o automobily nižší, ani jak vysoké automobily podle něj mohou poškodit dům zatížený břemenem a jakým způsobem by k poškození mohlo dojít; chybí též, obdobně jako v rozsudku soudu prvního stupně, závěr, o jak významné poškození by mohlo jít a stanovení míry pravděpo-

dobnosti, že k poškození dojde. K názoru odvolacího soudu, že žalovaný se umístěním závoxy oprávněně brání i proti jednání jiných osob než žalobců a jejich smluvních partnerů se dodává, že nebude-li zjištěno, že žalobce ohrožují či poškozují žalování nebo osoby užívající průjezd na základě jejich práva, ale jiné osoby, nebude možno považovat bránění výkonu práva žalovaným za oprávněné; v takovém případě by totiž bylo namíste vydání klíčů od závoxy žalobcům.

Podle rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 45/94, uveřejněného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1996, pod pořadovým číslem 36, úvaha soudu musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k rozhodným okolnostem na stranách obou účastníků sporu. V posuzované věci se odvolací soud otázkami shora uvedenými nezabýval, resp. nezkoumal, nakolik se jimi zabýval soud prvního stupně; v tomto rozsahu je proto jeho právní posouzení věci neúplné a tedy i nesprávné; je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Obdobnými vadami pak trpí i odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně. To sice naznačuje, že po prozkoumání seznámu vozidel, jejichž celková hmotnost nepřevyšuje 2,5 tuny a výška 2,05 m soud shledal, že žalobci nejsou ve výkonu práva nijak omezeni, neuvedl však, jak k tomuto závěru dospěl (tedy zda zjistil, že závora brání jen vjezdu vozidel těmto parametrům nevyhovujícím či zda tu byly jiné důvody k této úvaze). Soud prvního stupně se zcela nadbytečně zabýval tím, zda žalobci mohou používat jinou cestu – taková možnost by totiž byla významná jen pro případné zrušení věcného břemene soudem podle § 151p odst. 3 obč. zák., nikoliv pro přípustnost bránění výkonu práva žalovaným.

3. Obsah vlastnického práva jako předmět věcného břemene

§ 151n odst. 1 obč. zák.

Z formulace „doživotní a bezplatné právo užívání celých předmětných nemovitostí, jako by byl vlastníkem“ vyplývá, že věcné břemeno je vázáno pouze na osobu žalobce a jeho smrtí zanikne. Pokud je ve smlouvě dohodnuto užívání nemovitostí žalobcem v tom rozsahu, jako by byl vlastníkem, nelze z toho dovozovat, že jako uživatel by měl všechna práva vlastníka, tedy i právo nemovitost zcizit.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002
ASPI JUD27466CZ

Z odůvodnění:

V přezkoumávané věci je jádrem sporu posouzení platnosti dvoustranného právního úkonu, tedy kupní smlouvy uzavřené ve formě notářského zápisu dne 9. 8. 1993 mezi žalobcem a žalovanými. Po posouzení obsahu kupní smlouvy dovolací soud dopěl k závěru, že označení předmětu smlouvy – všech nemovitostí i rozsahu výkonu vlastnických práv k těmto nemovitostem je dostatečně určité. Formulaci „v těch mezích a hranicích, jak prodávající nebo jeho právní předchůdci uvedené nemovitosti užívali, nebo k tomu byli oprávněni“ je třeba posuzovat v souvislosti s dalším textem smlouvy, podle něhož na nemovitosti nevážnou žádné dluhy a závady, což znamená, že šlo o převod všech vlastnických práv v mezích zákona. Dále je ve smlouvě jasně dohodnuta kupní cena a dostatečně srozumitelné je vyjádřeno i zřízení věcného břemene pro žalobce. Formulace „doživotní a bezplatné právo užívání celých předmětných nemovitostí, jako by byl vlastníkem“ je sice poněkud neobratná, ale

zcela nepochybně z ní vyplývá, že věcné břemeno je vázáno pouze na osobu žalobce a jeho smrtí zanikne. Pokud je ve smlouvě dohodnuto užívání nemovitostí žalobcem v tom rozsahu, jako by byl vlastníkem, nelze z toho dovozovat, že jako uživatel by měl všechna práva vlastníka, tedy i právo nemovitost zcizit. Vlastnictví totiž přešlo dnem zápisu do katastru nemovitostí na žalované jako nabyvatele, kteří tím nabyli všechna práva vlastníka ve smyslu ustanovení § 123 obč. zák. K tomu lze dodat, že předmětné nemovitosti i rozsah jejich užívání oba účastníci smlouvy, tedy otec jako prodávající a syn jako kupující, dobře znali, společně je po řadu let užívali. Proto se také, jak je ve smlouvě uvedeno, oba shodli na obsahu smlouvy tak, jak jej notářka formulovala. Pokud jde o námitku dovolatele, že kupní smlouva by byla nesrozumitelná pro případného nového nabyvatele, a že jde tedy i o právní jistotu třetích osob, jedná se podle názoru dovolacího soudu o otázku obsahu případné další kupní smlouvy s eventuálním novým nabyvatelem, která by musela být formulována tak, aby byla pro obě strany určitá a srozumitelná. Jednalo by se ovšem o uspořádání dalších právních vztahů do budoucna, což s předmětným sporem nemá žádnou souvislost.

4. Omezování dispozičního práva vlastníka jako věcné břemeno

§ 151n obč. zák.

Omezování zasahující do dispozičního práva vlastníka není právem k cizí věci a nemá proto charakter věcného břemene.

Pouze práva věc držet, užívat a požívat plody či užitky věci mohou být vykonávána anebo částečně vykonávána jinou osobou než vlastníkem. Věcné břemeno nemůže omezovat vlastníka nemovité

věci v jeho právu nakládat předmětem svého vlastnictví (převést nemovitou věc na jiného, zatížit ji zástavním či jiným věcným právem).

Rozhodnutí Městského soudu v Praze
ze dne 6. 6. 1995, sp. zn. 33 Ca 24/95
R 43/1996

Z odůvodnění:

Věcná břemena jsou upravena v ustanoveních § 151 a násl. obč. zák. a jejich obsah zejména v ustanovení § 151n odst. 1 obč. zák. Podle ustanovení § 151n odst. 1 obč. zák. věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.

Bez dalších souvislostí může doslovný jazykový výklad tohoto ustanovení vést ke stanovisku, že věcné břemeno může omezit vlastníka nemovité věci libovolným způsobem, ve všech jeho oprávněních vyplývajících z ustanovení § 123 obč. zák., tj. v právu předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Jazykový výklad konkrétního ustanovení zákona však není jediným druhem výkladu.

Soud považuje za nutné přihlížet k dalším ustanovením zákona, která tento široký výklad obsahové náplně věcných břemen zužují. Je nutno brát v úvahu i původ a vývoj institutu věcných břemen a jeho účel a nelze ignorovat ani přístup judikatury k problematice věcných břemen, právně teoretické pojetí a koneckonců ani obecné právní vědomí o obsahu věcných břemen.

Již ze zařazení ustanovení § 151n a násl. do hlavy třetí druhé části občanského zákoníku pod společným názvem „Práva k cizím věcem“ vyplývá, že tu jde

o práva k věcem, jejichž vlastnictví zůstává zachováno osobě jiné než oprávněné. Náplní vlastnického práva je právo vlastníka předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním (§ 123 obč. zák.). Z těchto práv pouze první tři, tj. právo držet, užívat a požívat plody či užitky, mohou být vykonávána anebo částečně vykonávána jinou osobou než vlastníkem, aniž by se to dotýkalo samotné podstaty vlastnického práva. K neodmyslitelnému právu vlastníka, které nelze převést na jinou osobu, aniž by zároveň nedošlo k zániku či ohrožení jeho vlastnického práva vůbec, náleží čtvrté z uvedených práv, tj. právo nakládat předmětem vlastnictví (především převést věc na jiného, přenechat věc do užívání jinému, zatížit věc apod.). Zásah do tohoto práva, které je podstatou vlastnictví a může příslušet pouze vlastníkovi věci (na rozdíl od práva věc držet, které může příslušet i držiteli, či práva věc užívat a požívat z ní plody a užitky, které může vykonávat např. nájemce), je podle názoru soudu vyloučen. Dokonce ani další instituty upravené v této hlavě, tj. zástavní právo a zadržovací právo, které daleko spíše než věcná břemena směřují až k zásahu do samotného vlastnického práva (srov. § 151f odst. 1 a § 151u obč. zák.), neomezují vlastníka v jeho právu s věcí nakládat (bez souhlasu oprávněné osoby ji převést na jiného, pronajmout, zatížit věcným právem apod.).

Právo vlastníka nakládat s věcí nemůže být podle názoru soudu omezeno jinak než výslovným ustanovením zákona, což se děje jen výjimečně (např. § 128 odst. 2, § 140, § 145 odst. 1 obč. zák.), popřípadě ujednáním na základě výslovného ustanovení zákona, které takový zásah do dispozičního práva předvídá (např. zřízení předkupního práva jako práva věcného podle ustanovení § 603 odst. 2 obč. zák.). Omezování dispozičního práva nad rámec zákona je podle názoru soudu obcházením

zákona. Podle ustanovení § 2 odst. 1 obč. zák. si mohou účastníci vzájemná práva a povinnosti upravit odchýlně od zákona, jestliže z zákona výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. Podle názoru soudu je nutno považovat ustanovení § 39 obč. zák. o neplatnosti právních úkonů za kogentní, od nichž se odchýlit nelze, a nelze si proto také smluvit další důvody neplatnosti právních úkonů (např. smlouvy o převodu nemovitosti, smlouvy o zatížení nemovitosti věcným právem, jak je tomu v této věci), jež zákon nezná, neboť takové ujednání by bylo v rozporu s citovaným kogentním ustanovením § 39 obč. zák., které nepočítá s tím, že by další důvody neplatnosti právních úkonů mohly být rozšiřovány smlouvou účastníků.

V úvahu je třeba vzít i historický vývoj tohoto institutu. Předchůdcem věcných břemen byly především tzv. služebnosti, známe již v římském právu, které byly na našem území upraveny v ustanovení § 472 a násl. obecného zákoníku občanského z roku 1811. Charakter těchto služebností je zřejmý z citovaných ustanovení; vlastník věci byl povinen na své věci něco trpět nebo se něčeho zdržet ku prospěchu někoho jiného (§ 472 o. z. o.). O jaké trpění či zdržení šlo, je zcela nepochybné z konkrétního výčtu služebností (užívání věci, požívání a bydlení jako druhy osobních služebností, služebnost nést břímě sousedního stavení, vložení cizího trámu do své zdi, trpět průchod cizího kouře komínem, služebnost okna, okapu, právo na svod dešťové vody, právo stezky, průhonu do bytka, vozové cesty, právo čerpat vodu, právo svádět vodu, právo pastvy, právo kácet dříví, lámat kámen aj.). Je tedy zřejmé, že tyto služebnosti omezovaly vlastníka jen v jeho právech užívat věc, brát z ní plody či užítky, případně v určitém rozsahu věc výlučně držet. Žádná z těchto služebností však nemohla zasáhnout do

jeho práva nakládat s věcí. Na tuto úpravu navázal dříve platný zákon č. 141/1950 Sb., který zavedl název „věcná břemena“ (viz § 166 a násl.) a definoval je stejným způsobem jako nyníjší ustanovení § 151n obč. zák.; speciálně se pak zmiňuje o právu požívání (§ 172 a násl.), užívání (§ 175 a násl.) a výměnku (§ 181 a násl.). I z tohoto historického pohledu je tedy zřejmé, k čemu věcná břemena, popřípadě obdobné instituty, slouží a že „omezení vlastníka“ nemůže zasahovat do sféry jeho oprávnění nakládat s věcí. Tak jsou věcná břemena chápána v právní teorii i v obecném právním vědomí.

Platná právní úprava, i když výslovně nevypočítává zvláštní druhy věcných břemen, zmiňuje se nicméně výslovně pouze o právu užívání cizí věci (srov. § 151n odst. 3 obč. zák.). Stejně tak odborná právnická literatura převážně cituje pouze věcná břemena, která se netýkají zásahu do dispozičního práva vlastníka. Totéž platí o judikatuře, která zahrnuje celou řadu stanovisek i rozhodnutí k věcným břemenům, avšak o věcném břemenu omezujícím právo nakládat s nemovitostí se nezmiňuje (srov. zejména č. 12/1988 a č. 14/1988 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Ze všech těchto důvodů se soud ztotožnil se stanoviskem katastrálního úřadu, že účelem věcných břemen není omezování dispozičního práva vlastníka a že proto účastníci nebyli oprávněni uzavřít takovou dohodu o zřízení věcného břemen, jejímž obsahem je omezení práva vlastníka nakládat nemovitostí.

Protože tímto způsobem nebyli účastníci oprávněni nemovitostí nakládat, byla porušena jedna z podmínek vkladu podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/92 Sb. a katastrální úřad postupoval v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 tohoto zákona, když návrh na vklad zamítl.

II. VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN

A. Smlouvy o zřízení věcného břemene

Úvodní poznámky

Nejčastějším důvodem vzniku věcného břemene je písemná smlouva. Ta musí mít všechny náležitosti vyžadované pro právní úkony v § 35 a násl. obč. zák. a podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Nemovitosti, o které jde, musí být označeny obcí, katastrálním územím a parcelním číslem. Také osoby oprávněné z osobního věcného břemene musejí být označeny tak, aby je bylo možno spolehlivě identifikovat. Věcné břemeno cesty lze zřídit i na dobu určitou (viz např. nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04); pokud ovšem o době není nic ujednáno, platí, že věcné břemeno je sjednáno na dobu neurčitou. Nebylo-li sjednáno výslovně jako úplatné, je třeba zřízení věcného břemene považovat za bezúplatné. Doba jeho trvání lze též vázat na splnění podmínky. Musí být jasně vymezeno, která část pozemku je břemenem zatížena. Jestliže se zřizuje věcné břemeno k části pozemku, vyznačuje se tato část pozemku na geometrickém plánu, který je potom součástí listiny o právním úkonu, jímž se věcné břemeno zřizuje. Smlouva o zřízení věcného břemene by měla obsahovat údaj o úplatnosti zřízení práva; jinak platí, že věcné břemeno bylo zřízeno bezúplatně (R 19/2002).

5. Podstatné náležitosti smlouvy o zřízení věcného břemene

§ 151o odst. 1 obč. zák.

Podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení věcného břemene, která je často sepisována na jedné listině se smlouvou o převodu nemovitostí, je dohoda o obsahu věcného břemene. Především by měla být řádně určena ta nemovitost, k níž se zřizovaným věcným břemenem omezuje vlastnické právo. Obdobně by měla být vymezena nemovitost, s jejímž vlastnickým právem je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu, příp. určena osoba, které právo odpovídající věcnému břemenu patří. Obsah věcného břemene je třeba ve smlouvě vyjádřit dostatečně určitě a srozumitelně. Současně je nutno za podstatnou náležitost považovat i vyjádření vůle účastníků, že uzavírají smlouvu s věcně právními účinky.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne
24. 6. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2218/2009
ASPI JUD181102CZ

Z odůvodnění:

Jak vyplývá z obsahu spisu, dovolatel svůj tvrzený nárok na soudní deklaraci jeho spoluvlastnického práva ke specifikovanému nemovitému majetku dovozuje ze skutkového tvrzení a z učiněné právní argumentace, že smlouva [v nadpisu označená jako „Kupní smlouva“ dle ustanovení § 598 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., ve znění změn a doplňků (občanský zákoník), dále již „předmětná smlouva“] ze dne 3. července, kterou jako „prodávající“ uzavřel s první žalovanou, „byla uzavřena jako smlouva smíšená, a sice jako smlouva kupní a smlouva o zřízení věcného břemene“, když (zestručněno ze žalobní narace) uvedenou smlouvou na první žalovanou převedl spoluvlastnický podíl v rozsahu

jedné ideální třetiny předmětných nemovitostí při současném zřízení věcné břemena užívání bytu, a to *in concreto* s následujícím ujednáním v rámci čl. VI, bodu 6.3 smlouvy: „Ing. K. P. má zajištěn doživotně – v domě K. 14, P. ve 4. poschodí – byt ve kterém nyní bydlí (k 1. 7. 2002)“ a ve smlouvě (v rámci čl. VII, bodu č. 7. 2.) obsaženou, avšak *de lege lata* neupravenou tzv. intabulační, resp. vkladovou doložkou s formulačním vyjádřením, že „Na základě této smlouvy lze vklad do katastru zapsat na listu vlastnictví... v části ALV: právo vlastnické se vkládá V. M. ... v části CLV: omezení dle čl. 6. 3. této smlouvy doživotní bydlení Ing. K. P.“ Vzhledem k tomu, že Katastrální úřad P. (dále též „katastrální úřad“ nebo „správní orgán“) svým rozhodnutím ze dne „26. 2. 2003“ (jak bylo zjištěno soudem prvního stupně, uvedené správní rozhodnutí bylo vydáno dne 26. února 2003), sp. zn. V-28326/2002/BR „Návrh na vklad odpovídající věcnému břemenu ve smlouvě označené jako doživotní bydlení pro oprávněného z věcného břemene v domě K. 14, P. ve 4. poschodí, byt ve kterém (roz. dovolatel) nyní bydlí“ zamítl, když naopak vyhověl návrhu „na vklad vlastnického práva ze dne 26. 7. 2002 na základě kupní smlouvy uzavřené 3. 7. 2002 mezi V. M. a Ing. P. K. týkající se převodu 1/3 domu č. p. 520 na pozemku parc. č. 982 a 1/3 parcely parc. č. 982 v k. ú. V. pro obec P.“, resp. předmětný vklad spoluvlastnického práva ve prospěch první žalované uvedeným správním rozhodnutím povolil, dovolatel z uvedeného dovodil neplatnost (celé) předmětné smlouvy. Podle dovolatele totiž „ujednání o zřízení věcného břemene doživotního užívání bytu, které bylo postiženo neplatností rozhodnutí katastrálního úřadu, stejně jako ujednání o hospodaření se společnou nemovitostí, které bylo postiženo jeho vypovězením ze strany žalovaných, nemohou být oddělena od ostatního obsahu smlouvy z 3. 7. 2002, a proto jejich absence činí celý právní úkon –

smlouvu neplatnou, neboť zachování pouze její části by nerespektovalo vůli jejich účastníků, ani účel, pro který byla uzavřena.“

Soud prvního stupně učinil skutková zjištění i z předmětné smlouvy, z nichž při rozhodování vycházel i odvolací soud a proti kterým dovolatel nijak nebrojí. Odvolací soud – ve shodě se soudem prvního stupně – dospěl k právnímu závěru, že „doživotní zajištění bytu ve 4. poschodí pro žalobce (čl. VI, bod 6.3 smlouvy) nebylo zřízeno jako věcné břemeno, ale bylo zřízeno v rámci závazkového vztahu účastníků, což také doznalo svého projevu v rozhodnutí Katastrálního úřadu P. z 26. 2. 2003, kterým byl návrh na jeho vklad zamítnut. Neplatnost smlouvy z 3. 7. 2002 tím však dána není.“

Z odůvodnění písemného vyhotovení rozsudku odvolacího soudu je tedy zřejmé, že se odvolací soud zcela ztotožnil s právním názorem soudu prvního stupně, že sama okolnost, že uvedený katastrální úřad zčásti citovaným správním rozhodnutím zamítl návrh na vklad specifikovaného věcného břemene, nečiní uvedenou smlouvu neplatnou. Oba soudy pak shodně dospěly k závěru, že ujednání účastníků smlouvy v rámci čl. 6. 3. není smlouvou o zřízení věcného břemene doživotního užívání předmětného bytu dovolatelem, nýbrž má charakter závazkového právního vztahu mezi účastníky, a že tudíž aplikace § 41 obč. zák. je zde vyloučena.

Podle § 34 obč. zák. právní úkon je projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují.

Podle § 35 odst. 1 obč. zák. projev vůle může být učiněn jednáním nebo opomenutím; může se stát výslovně nebo jiným způ-

sobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit. Podle druhého odstavce téhož paragrafu právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Podle třetího odstavce cit. ustanovení právní úkony vyjádřené jinak než slovy se vykládají podle toho, co způsob jejich vyjádření obvykle znamená. Přitom se přihlíží k vůli toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Občanský zákoník stanoví, že věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě (§ 151n odst. 1 obč. zák.). Věcná břemena vznikají též písemnou smlouvou, přičemž k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí (rov. § 151o odst. 1 obč. zák.).

Pro uzavření smlouvy o věcném břemeně, která je často sepisována na jedné listině se smlouvou o převodu nemovitosti, platí příslušná ustanovení o právních úkonech; je to především § 34 a násl. obč. zákoníku, speciálně pak ustanovení o smlouvách. Z povahy věcných břemen vyplývá, že podstatnou náležitostí je dohoda o obsahu věcného břemene, především by měla být řádně určena ta nemovitost, k níž se zřizovaným věcným břemenem omezuje vlastnické právo. Obdobně by měla být vymezena nemovitost, s jejímž vlastnickým právem je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, příp. určena osoba, které právo odpovídající věcnému břemeni patří. Obsah věcného břemene je třeba – ve smyslu § 37 obč. zák. – ve smlouvě vyjádřit dostatečně určitě a srozumitelně. Současné je nutno za

podstatnou náležitost považovat i vyjádření vůle účastníků, že uzavírají smlouvu s věcně právními účinky (Fiala, J. Zástavní právo a věcná břemena, Brno: Masarykova univerzita v Brně – právnická fakulta, 1993, s. 45 a násl., nebo Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2006, s. 35 a násl.).

Věcné břemeno lze také zřídit jako věcné břemeno užívání bytu či místnosti v domě. Pro tento případ nemá občanský zákoník zvláštní ustanovení a tak – kromě obecných pravidel pro výkon věcných břemen – bude záležet především na obsahu smlouvy, která musí vymezit zejména byt nebo prostory, které oprávněný bude užívat (Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 47 a násl.).

Omezit vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat, lze i na základě obligačního práva; lze například zřídit právo cesty, právo užívat cizí dům nebo cizí pozemek jako právo osobní, závazkové. V obsahu odpovídajících práv a povinností tedy specifikum věcných břemen nespočívá. Jádrem tohoto institutu je vyjádřeno ve druhé větě § 151n odst. 1 obč. zák. a ve druhém odstavci tohoto ustanovení – jde o práva a povinnosti, které jsou spjaty s vlastnictvím nemovitosti a přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele (Spáčil, J., s. 10 cit. práce).

Smlouva o zřízení věcného břemene je dvoustranným právním úkonem, který může být předmětem výkladu podle § 35 obč. zák. Při výkladu je třeba vycházet z textu písemné smlouvy. Má-li být právo užívání nemovitostí zřízeno jako věcné břemeno, musí to z právního úkonu mimo jakoukoliv pochybnost vyplývat. Je-li pro

smlouvu stanovena obligatorně písemná forma, je třeba při jejím výkladu vycházet jen z jejího textu. Pro posouzení smlouvy o převodu nemovitostí je významný jen ten projev vůle, který byl vyjádřen v písemné formě (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98, in Soudní rozhledy č. 9/2000). Toto pravidlo je třeba užít i pro smlouvy o zřízení jiných věcných práv, podléhajících vkladu do katastru (Spáčil, J., s. 15 cit. práce).

Sneseno do skutkových okolností posuzované věci, inkriminovaný článek VI, bodu 6. 3. předmětné smlouvy neobsahuje explicitní vyjádření smluvních stran o zřízení věcného břemene doživotního užívání označeného bytu dovolatelem, jež by mělo zatěžovat předmětnou nemovitost, avšak pro interpretaci daného projevu vůle účastníků jevílo se esenciálním zhodnotit též obsah tzv. vkladové doložky v rámci čl. VII, bodu 7. 2. smlouvy, která – právě ve vazbě na čl. 6. 3. smlouvy – obsahuje návrh, aby na listu vlastnictví č. 2445 pro katastrální území V. u Katastrálního úřadu P. bylo též zapsáno (opakovaně citováno) „v části CLV: omezení dle čl. 6. 3. této smlouvy doživotního bydlení Ing. K. P.“ Z uvedeného je zřejmé, že daný dvoustranný hmotněprávní úkon účastníků předmětné smlouvy obsahoval též tzv. vkladovou doložku, aby jimi sjednaný obsah práv a povinností v rámci čl. VI, bodu 6. 3. byl na listu vlastnictví, v jeho části C (omezení vlastnického práva) obsahujícím také věcná břemena zatěžující nemovitost, reflektován jako věcné právní omezení. Přitom k závěru o tom, že v daném případě se mělo jednat pouze omezení (spolu)vlastníka předmětné nemovitosti obligatorně, resp. závazkově právní charakteru, by bylo nutné logickým způsobem – v rámci výkladu písemně učiněného právního úkonu uvedených účastníků – vytesnit zmíněný – účastníky požadovaný – věcné právní dosah takto sjednaného práva,

a to i ve vazbě na příslušný návrh, který byl vůči katastrálnímu úřadu učiněn a jímž bylo požadováno povolení vkladu jak vlastnického práva, tak i práva odpovídajícího věcnému břemeni podle uvedené smlouvy.

Nejvyšší soud je proto toho názoru, že vzhledem k obsahu formulovaného oprávnění dovolatele týkajícího se užívání předmětného bytu v uvedené smlouvě nelze vyloučit ani ten výklad, že vůle účastníků smlouvy v uvedeném směru směřovala k uzavření věcného břemene užívání bytu, resp. k věcné právnímu omezení takto zatížené nemovitosti, když naopak na druhé straně nelze bez dalšího dospět k závěru, který ve shodě se soudem prvního stupně učinil odvolací soud o tom, že v daném případě „doživotní zajištění bytu... pro žalobce... bylo zřízeno v rámci závazkového vztahu účastníků.“ Jinými slovy řečeno, kategorickému závěru o (pouhém) obligatorním (závazkově právním) ujednání účastníků smlouvy brání zmíněný obsah čl. VII, bodu č. 7.2 smlouvy, jakož i učiněný návrh na povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni, jemuž nakonec katastrální úřad (tím, že v tomto rozsahu vkladový návrh zamítl shora označeným správním rozhodnutím) nevyhověl. Odvolací soud se otázkou důsledné interpretace projevu vůle účastníků v písemné smlouvě patřičně nezabýval, přičemž soud prvního stupně řešení této otázky vázal pouze na nastanuvší důsledek rozhodnutí katastrálního úřadu, což je ovšem právně nevýznamné. Podstatná zde totiž byla projevená vůle účastníků v jimi uzavřené písemné smlouvě, k níž se upínalo žalobní tvrzení dovolatele o tom, že účastníci při uzavření převodní smlouvy směřovali též ke sjednání vyloženého věcné právního omezení, které dovolatel v podané žalobě právně kvalifikuje jako právo odpovídající věcnému břemeni. Protože písemně zachycený projev vůle účastníků ve smlouvě podle

přesvědčení Nejvyššího soudu takovou interpretaci umožňoval, bylo povinností odvolacího soudu při posuzování platnosti ve smlouvě, resp. na předmětné listině obsažených dvou právních úkonů – převodní smlouvy a dále zmíněného ujednání o tzv. doživotním užívání bytu dovolatelem – zjistit všechny skutečnosti nezbytné pro posouzení, zda v daném případě byly naplněny podmínky pro aplikaci § 41 obč. zák. či nikoliv. Kromě interpretace jednotlivých ustanovení zmíněné smlouvy (absence vyjádření, že „doživotní zajištění bytu... pro žalobce má povahu věcného břemene, přestože je termín „věcné břemeno“, absence údaje „o tom, že by tvrzené věcné břemeno bylo zřizováno úplatně“), která odvolací soud vzal za relevantní při výkladu projevu vůle účastníků, se v dané věci nabízelo verifikovat učiněný projev vůle účastníků nejen s přihlédnutím k obsahu uvedené smlouvy. Rozsah těchto základních verifikačních hledisek z hlediska realizace interpretačních zásad při výkladu učiněného projevu vůle účastníků v písemné formě je přitom v judikatuře dostatečně rozveden. Na tomto místě Nejvyšší soud, dříve, než přistoupí k citaci výšece judikatury upínající se k dané materii, považuje za žádoucí zdůraznit, že je třeba důsledně odlišovat závěr interpretovaného projevu vůle účastníků písemného právního úkonu od právně kvalifikačního závěru, zda takto učiněný právní úkon splňuje zákonem stanovené náležitosti a je tedy platný (může vyvolat účastníky sledovaný právní následek) či nikoliv, a to případně i z hlediska aplikační úvahy ve smyslu § 41 obč. zák. Pokud jde o judikaturu, možno příkladmo zmínit následující rozhodnutí, jež se vztahují ke sledované materii.

Předně v soudní rozhodovací praxi je notorií, že jestliže je obsah právního úkonu zaznamenán písemně, určitost projevu vůle je dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán; nestačí, že účastníkům

smlouvy je jasné, co je předmětem smlouvy a jaká jsou jejich práva a povinnosti, není-li to poznatelné z textu listiny (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. května 2004, sp. zn. 33 Odo 30/2002, in www.nsoud.cz).

Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě je nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho lze obsah právního úkonu posoudit i podle vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, avšak za podmínky, že tato vůle není v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. srpna 2001, sp. zn. 25 Cdo 1569/99, in www.nsoud.cz).

Podle § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem, z čehož vyplývá, že je třeba vycházet z vůle toho, kdo právní úkon učinil, přičemž je nutno chránit dobrou víru toho, komu je projev vůle adresován. Ustanovení § 35 obč. zák. tedy zřetelně deklaruje požadavek, aby se výklad projevu vůle (tam, kde není výslovně projevená vůle jiná) řídil právě logikou věci. Absurdní naopak je vycházet při posuzování platnosti projevené vůle účastníků smlouvy z toho, že smluvní strany se při uzavření smlouvy logicky nechovaly (nález Ústavního soudu České republiky ze dne 28. listopadu 2001, sp. zn. II. ÚS 16/01, in www.nalus.cz, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2000, sp. zn. 20 Cdo 2608/98, in [ASPI](http://www.aspi.cz)).

Lze tedy shrnout, že o obsahu právního úkonu může vzniknout pochybnost, a pro

takový případ ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. formuluje výkladová pravidla, která ukládají soudu, aby tyto pochybnosti odstranil výkladem založeným na tom, že vedle jazykového vyjádření právního úkonu vyjádřeného slovně (nikoliv konkludentně podle § 35 odst. 3 obč. zák.) podrobí zkoumání i vůli jednajících osob. Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být proto nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud posoudí na základě provedeného dokazování, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž podmínkou pro přihlídnutí k vůli účastníků je to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Takto musí soud postupovat i tehdy, interpretují-li účastníci ve svých přednesech či výpovědích v průběhu řízení smluvní ujednání odlišným způsobem. Taková situace neznamená, že právní úkon vyložit nelze, neboť zájmy a postoje účastníků v průběhu soudního řízení již nemusí odpovídat jejich původní vůli, kterou projevíli při právním úkonu. Interpretace obsahu právního úkonu soudem podle § 35 odst. 2 obč. zák. nemůže být považována za nahrazování či měnění již učiněných projevů vůle, jestliže použití zákonných výkladových pravidel směřuje pouze k tomu, aby obsah právního úkonu vyjádřeného slovy, který učinili účastníci ve vzájemné dohodě, byl vyložen v souladu se stavem, který existoval v době jejich smluvního jednání. Teprve v případě, že pojmy použité k jazykovému vyjádření obsahu úkonu jsou natolik nejednoznačné či nejasné, že z nich nelze ani s přihlídnutím k vůli účastníků usuzovat na záměr, jenž měl naplnit, může být opodstatněn závěr o neurčitosti právního úkonu podle § 37 obč. zák. (rozsudek Nejvyššího soudu

ze dne 26. listopadu 1998, sp. zn. 25 Cdo 1650/98, in Právní rozhledy č. 7/1999).

S přihlídnutím k citované výšeči judikatury a k tomu, co bylo již shora k dané věci vyloženo, nezbyvá, než sumarizovat, že obsah čl. VII bodu 7. 2. smlouvy účastníky reflektující, že obsah ujednání v rámci čl. VI bodu 6. 3. má být věcně právního charakteru a jako takový má být zapsán v katastru nemovitostí a obsažen na předmětném listu vlastnictví „v části CLV: omezení dle čl. 6.3 této smlouvy doživotního bydlení ing. K. P.“, v podstatě vylučuje, že by účastníci tímto způsobem směřovali pouze k uzavření právního úkonu závazkově právního (obligačního) charakteru. Sledovaná vazba na provedení příslušného zápisu do katastru nemovitostí totiž opačný výklad, jenž zaujal odvolací soud, resp. oba soudy, s přihlídnutím k zásadám logického uvažování vytěšňuje.

Protože samotné ujednání účastníků smlouvy v rámci čl. VI., bodu 6.3 smlouvy explicitní vyjádření toho, že by se mělo jednat o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni, neobsahovalo, kdežto obsah čl. VII, bodu 7. 2. naopak uvedenému ujednání přiznává věcně právní charakter zase tím, že účastníci explicitně vyjadřují, aby obsah toho ujednání byl reflektován v katastru nemovitostí na listu vlastnictví v části, v rámci které byla vedena věcně právní omezení předmětné nemovitosti, tedy i věcná břemena, přicházela v úvahu možnost přistoupení i k případnému výsledku účastníků, aby objasnili okolnosti jimi uzavírané smlouvy, neboť jen důkazně ucelený závěr o tom, že účastníci při uzavírání smlouvy směřovali k dosažení pouhého obligačního ujednání ohledně užívání předmětného bytu dovolatelem, by mohl případně vytěšnit obsah inkriminovaného bodu 7. 2. smlouvy, který vzhledem k jeho jazykovému vyjádření je nutno interpretovat ve vazbě na předcházející bod č. 6.3

uvedené smlouvy. Jestliže katastrální úřad účastníky (v tzv. vkladové doložce) navrhovaný zápis popsaného věcně právního omezení nereflektoval a dané ujednání ve smlouvě vyhodnotil jako právo odpovídající věcnému břemeni, které však na základě této smlouvy vkladem – pro důvody obsažené v cit. správním rozhodnutí – nelze nabýt, jednalo se pouze a jen o situaci, kdy z pohledu tzv. katastrálních předpisů uvedenému návrhu na vklad takto označeného práva nebylo zmíněným správním orgánem vyhověno (uvedený návrh byl zamítnut).

Nemohlo-li by být – při závěru vylučujícím obligační charakter uvedeného právního úkonu – dosaženo věcně právního zatížení předmětné nemovitosti popsaným právním úkonem v souvislosti (na téže listině) s učiněným právním úkonem představujícím převodní (kupní) smlouvu, pak by bylo nezbytným zabývat se otázkou případné aplikace § 41 obč. zák. K poslední uvedené možno dodat, že již v rozsudku ze dne 25. září 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/96, uveřejněném pod č. 44 v sešitě č. 6 z roku 1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud mimo jiné dovodil, že posouzení toho, zda lze část úkonu oddělit od ostatního obsahu, úzce souvisí s jeho výkladem; uplatní se proto interpretační zásady, jež vyplývají z ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. Přitom nelze ztratit ze zřetele zásadu, podle níž oddělitelnost je nezbytné posuzovat podle obsahu právního úkonu; je proto rozhodné, zda jde o část právního úkonu obsahově oddělitelnou (je bezvýznamné, že se právní úkon týká věci, kterou lze oddělit) – srov. R 3/1981 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, od něhož soudní praxe doposud neaznamenala odklon. V rozsudku ze dne 26. listopadu 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92, uveřejněném pod č. 2 v sešitě č. 3 z roku 1994 Bulletinu Vrchního soudu v Praze, Vrchní soud v Praze dovodil mimo jiné

právní závěr, že částečnou neplatnost smlouvy je nutno posuzovat ve smyslu § 41 obč. zák. stejně jako částečnou neplatnost kteréhokoliv jiného právního úkonu. Vždy je však třeba zkoumat, zda je rozhodnutí předběžné otázky o částečné neplatnosti smlouvy v souladu nejen s jazykovým vyjádřením dané smlouvy, ale zda odpovídá vůli smluvních účastníků, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 obč. zák.). K uvedenému závěru se Vrchní soud v Praze přihlásil také v rozsudku ze dne 21. června 1994, sp. zn. 7 Cdo 39/92. Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 26. září 1997, sp. zn. 3 Cdon 1248/96, uveřejněném na straně 331 v sešitě č. 6 z roku 1998 časopisu Právní rozhledy, dovodil mimo jiné právní závěr, že při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu (§ 41 obč. zák.), je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou (více)stranného právního úkonu, sledovali. Tedy – v poměrech posuzované věci – zda by i bez zmíněného požadavku doživotního užívání předmětného bytu a bez zápisu věcně právních účinků tohoto ujednání v katastru nemovitostí účastníci přesto směřovali jen k uzavření kupní smlouvy o převodu uvedeného spoluvlastnického podílu či nikoliv. Nejvyšší soud zde pochopitelně odhlíží od hmotněprávního posouzení uvedeného právního úkonu, tedy zda lze vůbec platně ve prospěch spoluvlastníka nemovité věci zřídit právo odpovídající věcnému břemeni, jež by mělo tuto nemovitost věcně právně zatěžovat, neboť daný právně kvalifikační závěr by měl věcnou spojitost právě s posouzením otázky oddělitelnosti dvou učiněných právních úkonů.

6. Určitost smlouvy o zřízení věcného břemene

§ 37 odst. 1, § 151o odst. 1 obč. zák.
§ 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb.

Jestliže ve smlouvě darovací a smlouvě o zřízení věcného břemene je mimo jiné uvedeno, že žalobce „je podílovým spoluvlastníkem ideální jedné poloviny domu s uvedením čísla popisného tohoto domu, čísla parcely, čísla listu vlastnictví, označení katastrálního území, obce a katastrálního úřadu“ a stejně tak jsou popsány nemovitosti i v dalším článku smlouvy, pak v tomto směru nezanechává projev účastníků pochybnosti a jeho obsah je natolik srozumitelný a určitý, že na tento právní úkon nelze aplikovat ust. § 37 odst. 1 obč. zák. o absolutní neplatnosti právních úkonů, i když označení převáděných nemovitostí zcela neodpovídá požadavkům uvedeným v ust. § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne
27. 2. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2044/2006
ASPI JUD38308CZ

Z odůvodnění:

Přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. není v dané věci způsobilá založit ani námitka dovolatele, že označení nemovitostí ve smlouvě neodpovídá ust. § 5 odst. 1 zákona o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a že z tohoto důvodu je smlouva neplatná pro neurčitost podle § 37 odst. 1 obč. zák.

Podle § 37 odst. 1 obč. zák. právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Sankce neplatnosti právního úkonu se tímto ustanovením váže k náležitostem projevu vůle; projev je neurčitý, je-li nejasný jeho obsah, tj. když se jednajícím

nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit. Závěr o neurčitosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit (§ 35 odst. 1 obč. zák.). Jestliže ve smlouvě darovací a smlouvě o zřízení věcného břemene ze dne 10. 3. 1998 uzavřené mezi žalobcem a K. Ž. ml. je v bodě I. mimo jiné uvedeno, že žalobce „je podílovým spoluvlastníkem ideální jedné poloviny domu č. p. 790, ideální jedné poloviny st. parcely č. 1130 a ideální jedné poloviny pozemkové parcely č. 658/21 – zahrady v k. ú. Čáslav“, a že „tyto nemovitosti jsou zapsány na LV č. 263 pro obec a k. ú. Č. u K. ú. v K. H.“ a stejně tak jsou popsány i v čl. II. této smlouvy, pak v tomto směru nezanechává projev účastníků pochybnosti a jeho obsah je natolik srozumitelný a určitý, že na tento právní úkon nelze aplikovat ust. § 37 odst. 1 obč. zák. o absolutní neplatnosti právních úkonů, i když označení převáděných nemovitostí zcela neodpovídá požadavkům uvedeným v ust. § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb. Správnost návrhu na vklad vlastnického práva (spoluvlastnického práva) do katastru nemovitostí, který je procesním úkonem ve správním řízení, může být přezkoumána jen v rámci tohoto řízení a nikoliv v občanském soudním řízení. Rovněž údaj uvedený v čl. VII. smlouvy, že „tato darovací smlouva nabude právní účinnost teprve po jejím vkladu do katastru nemovitostí u K. ú. v K. H. a nabývá platnost podepsáním oběma smluvními stranami“, platnost ostatních ujednání v této smlouvě zpochybnit nemůže, nehledě na to, že vklad vlastnického práva na základě této smlouvy byl katastrálním úřadem povolen.

7. Zřízení věcného břemene, geometrický plán a slovní vyznačení břemene

§ 151o odst. 1 obč. zák.

Jestliže se zřizuje věcné břemeno k části pozemku, vyznačuje se tato část pozemku na geometrickém plánu, který je potom součástí listiny o právním úkonu, jímž se věcné břemeno zřizuje.

Jestliže je však rozsah věcného břemene vztahujícího se k části pozemku vymezen v listině o právním úkonu slovně zcela určitě, nemůže být důvodem neplatnosti právního úkonu ve smyslu ustanovení § 37 obč. zák. sama skutečnost, že nebyl pořízen geometrický plán s vyznačením části pozemku, jíž se věcné břemeno týká.¹⁾

Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 1985, sp. zn. Cpj 312/85
R 28/1986

Z odůvodnění:

U soudu a státních notářství České socialistické republiky není jednotný názor na otázku, zda nedostatek geometrického plánu ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 vyhlášky č. 23/1964 Sb. ve znění vyhlášky č. 19/1984 Sb. (podle něhož, jestliže se listinou zřizuje věcné břemeno, které se vztahuje jen k části pozemku, vyznačí se tato část na geometrickém plánu, jenž je k listině připojen jako její neoddělitelná součást) způsobuje neplatnost listiny pro její neurčitost podle ustanovení § 37 obč. zák.

Podle ustanovení § 6 zákona č. 22/1964 Sb. (jež je označeno rubrikou „Závaznost evidence nemovitostí“) jsou údaje evidence nemovitostí podkladem pro sepisování smluv a jiných listin o nemovitostech. Podle ustanovení § 8 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon o evidenci nemovitostí, jsou závaznými údaji evidence nemovitostí (mimo jiné) parcelní čísla nemovitostí, výměry a druhy pozemků (kultur). Z ustanovení § 6 odst. 2 téže vyhlášky vyplývá, že v listině, která je podkladem zápisu, musí být všechny nemovitosti uvedeny podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel vedených v evidenci nemovitostí. Je-li listinou převáděna reálně oddělená část nemovitostí, musí být předložen též geometrický plán, na kterém je vyznačeno oddělení příslušné části a udána její výměra. V ustanovení § 6 odst. 1 citované vyhlášky se příkladmo uvádějí listiny, na jejichž základě lze provést zápis v evidenci nemovitostí.

Tato ustanovení upravují předpoklady pro zápis určitého právního úkonu, týkajícího se nemovitostí, do evidence nemovitostí. Jde však o to, zda se uvedené náležitosti vyžadují také k platnosti a účinnosti právního úkonu, jehož předmětem je nemovitost.

Má-li být předmětem převodu pozemek jako samostatná věc (nikoliv jde-li jen o spoluvlastnický podíl, který není právně reálně oddělen), je třeba, aby šlo o takový pozemek, který je vyznačen na pozemkové mapě a opatřen parcelním číslem, anebo aby oddělení reální části pozemku bylo vyznačeno na geometrickém plánu potvrzeném střediskem geodézie; v takovém pří-

¹⁾ Katastrální zákon však v § 5 odst. 5 nyní pořízení geometrického plánu vyžaduje: „Pro zápis nových staveb, reálně oddělovaných částí nemovitostí, jakož i věcného břemene k části pozemku do katastru, musí být předložen též geometrický plán, u nových staveb též doklad o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, pokud se jim přiděluje, a u rozestavěných budov, bytů a nebytových prostor čestné prohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu, byt a nebytový prostor“.

padě je totiž oddělení části dosavadního pozemku a vytvoření samostatné parcely přípustné a vyznačený díl pozemku lze považovat za samostatnou věc, která je způsobilá být předmětem právního jednání (úkonu). V tomto případě je geometrický plán nezbytnou součástí listiny obsahující jednání týkající se převodu reálného dílu dosavadního pozemku jako samostatné věci, neboť zakreslení uvedené části na tomto plánu, potvrzeném střediskem geodézie, umožňuje též identifikovat pozemek jako samostatnou věc, která je předmětem právního úkonu. Geometrický plán musí být vždy součástí listiny o smlouvě týkající se převodu nemovitostí, neboť mají-li být podle ustanovení § 46 odst. 2 poslední věty obč. zák. projevy účastníků na téže listině, musí být i vymezení předmětu převodu součástí téže listiny. Z toho ovšem lze dovodit, že jinak postačí, je-li geometrický plán vyhotoven a k listině připojen pouze jako příloha, z níž lze náležitě identifikovat předmět právního úkonu, který na geometrický plán jednoznačně odkazuje.

Jinak je tomu, jde-li o zřízení věcného břemene zatěžujícího pozemek. Jak bylo shora uvedeno, i v těchto případech vyžadují předpisy o evidenci nemovitostí, aby rozsah věcného břemene byl vyznačen v geometrickém plánu, který je součástí listiny, v níž je obsažen právní úkon zakládající věcné břemeno k části pozemku. Rozsah věcného břemene lze však slovně vymezit tak jednoznačně, že může splňovat předpoklad uvedený v ustanovení § 37 obč. zák., podle něhož musí být právní úkon učiněn také určitě a srozumitelně, aby byl platný. V takovém případě nedostatek geometrického plánu, na němž by byl vymezen rozsah věcného břemene, nepůsobí neplatnost právního úkonu podle ustanovení § 37 obč. zák.

Připojení geometrického plánu (na němž je rozsah věcného břemene polohopisně

lokalizován) k listině o zřízení věcného břemene k části pozemku je ovšem vždy předpokladem zápisu věcného břemene do evidence nemovitostí.

8. Listina zachycující smlouvu jako podklad pro vklad věcného břemene do katastru nemovitostí

§ 151o odst. 1 obč. zák.

§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.

§ 5 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb.

Podkladem pro zápis vkladu do katastru nemovitostí je jen ta listina, kterou se právo zřizuje (např. smlouva o zřízení věcného břemene), a nikoli další k zápisu předložené listiny, jimiž právo nevzniká. Není-li proto nemovitost označena přímo ve smlouvě, jíž právo k ní vzniká, tak, jak to vyžaduje ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., popřípadě ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., je to důvodem k zamítnutí návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.).

Rozhodnutí Městského soudu v Praze
ze dne 19. 5. 1994, sp. zn. 33 Ca 86/94
R 57/1995

Z odůvodnění:

Rozhodnutím Katastrálního úřadu Brno – město byl zamítnut návrh na vklad práv odpovídajících věcnému břemenu na základě smlouvy o zřízení věcného břemene užívání částí nemovitosti, uzavřené dne 6. 8. 1993 mezi Grandhotelem B., jako povinným, a C. Cz., a. s., jako oprávněným z věcného břemene. Zamítavé rozhodnutí bylo odůvodněno tím, že smlouva je neurčitá, neboť v ní není dostatečně identifikována nemovitost, která se věcným bře-

menem zatěžuje. Nemovitosti musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, označeny podle katastrálního území, parcelních čísel a čísel popisných, vedených v katastru, jak to předepisuje ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., což se v dané věci nestalo, když v článku 1 smlouvy je označení „Kavárna hotelu G. B.“. Není tedy splněna podmínka určitosti smlouvy ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. a proto bylo nutno návrh na vklad zamítnout (§ 5 odst. 2 citovaného zákona).

Proti rozhodnutí podala opravný prostředek akciová společnost C. Cz., která namítla, že smlouva byla předložena katastrálnímu úřadu spolu se žádostí o zápis do katastru, s nájemní smlouvou a aukčním listem. Přesné označení nemovitosti je vedeno v aukčním listě, který byl předložen jako jeden z listinných dokumentů k návrhu a identifikace v aukčním listě uvedená (týkající se G. B.) byla shledána orgány provádějícími privatizací za dostatečnou, neboť na jeho základě byla provedena aukce. Zákon č. 344/1992 Sb. v § 5 odst. 1 nestanoví, v kterých listinách musí být uvedena parcelní čísla apod. Protože žádost o zápis byla doložena smlouvou o zřízení věcného břemene, nájemní smlouvou a aukčním listem, nelze hovořit o neurčitosti ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. ve spojení s ustanovením § 39 obč. zák., neboť tyto doklady osvědčují zákonem stanoveným způsobem ve svém celku jasnou, jednoznačnou a nezaměnitelnou vůli smluvních stran zřídit věcné břemeno. Jasný je i důvod zřízení věcného břemene, neboť C. Cz., a. s., do objektu investovala značné částky. Proto navrhla, aby soud vydal rozsudek, kterým se Katastrálnímu úřadu Brno – město ukládá, aby zapsal věcné břemeno užívání pro C. Cz., a. s., na dobu do 30. 6. 2005 na list vlastnictví č. 277 pro katastrální území B. v objektu Grandhotel B. v katastru č. 277 v B.

Městský soud v Praze svým rozsudkem potvrdil rozhodnutí Katastrálního úřadu Brno – město a rozhodl, že navrhovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Práva odpovídající věcnému břemenu se zapisují do katastru nemovitostí vkladem (§ 1 odst. 1, § 2 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.). Tato práva vznikají dnem vkladu do katastru, a to s právními účinky ke dni doručení návrhu (§ 2 odst. 2 a 3 citovaného zákona). Katastrální úřad přezkoumá listinu z hlediska oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy, zda je úkon učiněn v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena (§ 5 odst. 1 téhož zákona). Jsou-li zmíněné podmínky splněny, vklad povolí, jinak návrh na vklad zamítne (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.). Povolení vkladu se vyznačuje na přezkoumávané listině (§ 6 téhož zákona).

V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musí být nemovitosti uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru (§ 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb.). Katastrální úřad přezkoumává listinu, která je podkladem pro povolení vkladu, z hledisek uvedených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. (viz § 5 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., navazující na ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. o tom, co musí být obsahem takové listiny, pokud jde o popis nemovitostí).

Podkladem pro zápis do katastru je jen taková listina, kterou se příslušné právo zřizuje. Jde-li o zřízení věcného břemene, je tímto podkladem písemná smlouva o zřízení věcného břemene (§ 151a odst. 1 obč. zák.) a nikoli další listiny, kterými věcné břemeno nevzniká (v daném případě např. aukční list, nájemní smlouva). Úkolem

katastrálního úřadu je přezkoumat mimo jiné, zda smluvní projevy jsou dostatečně určité (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.). Nevyplyvá-li tedy určitost příslušného právního úkonu z projevů v samotné smlouvě, tzn., nejsou-li nemovitosti přímo ve smlouvě označeny tak, jak to požaduje § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., nelze tuto smlouvu, tj. listinu, která má být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí považovat za určitou a není splněna podmínka uvedená v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., popřípadě v § 5 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb. (určitost smluvních projevů). V takovém případě nezbyvá než návrh na vklad zamítnout podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. Neurčitost smluvních projevů v listině, která má působit (po vkladu do katastru) vznik věcných práv, nemůže být napravena připojením dalších listin, které nejsou její součástí a na jejichž základě žádné věcné právo nevzniká.

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci (§ 151n odst. 1 obč. zák.) ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Nemovitostí je stavba, spojená se zemí pevným základem, případně pozemek (§ 119 odst. 2 obč. zák.).

V tomto případě předložená smlouva o zřízení věcného břemene, která má být podkladem pro zápis do katastru, se ve svém článku 1 zmiňuje o „prostorách střediska kavárna hotel Grandhotel B. v úhrnné podlahové výměře 265,30 m² k provozování herny“ a prohlašuje užívání těchto prostor za věcné břemeno. „Prostory střediska kavárna“ nelze označit za nemovitost ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 obč. zák., neboť nejde o stavbu, ani o jinou samostatnou věc, jde pouze o určité prostory v jiné stavbě (v budově Grandhotelu B.). Z obsahu smlouvy pak nevyplyvá, že by zřízením věcného břemene měl být zatížen

Grandhotel B. (který je samostatnou stavbou spojenou se zemí pevným základem, tj. nemovitostí, kterou lze věcným břemenem zatížit). Pokud zatíženou nemovitostí měla být stavba Grandhotelu B., bylo to třeba ve smlouvě s určitostí vyjádřit, a označit tuto stavbu údaji, které požaduje § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., tj. především podle katastrálního území a popisného čísla, vedeného v katastru. Nemovitostí je ostatně ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 obč. zák. stavba, tedy samostatná budova, která musí být jednoznačně identifikována údaji podle § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb. Označení „Grandhotel B.“ je nedostačující, neboť kromě toho, že toto označení neodpovídá požadavkům citovaného § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., nelze „Grandhotel B.“ ztotožňovat s příslušnou budovou, neboť budova může existovat i kdyby „Grandhotel B.“ zanikl, může být také zčásti využívána jinou společností, než je „Grandhotel B.“

Ze všech uvedených důvodů se soud ztotožňuje se stanoviskem katastrálního úřadu, že smlouva o zřízení věcného břemene (která jediná je listinou, jež má být podkladem pro zápis do katastru ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.) obsahuje neurčité označení nemovitosti, jež má být věcným břemenem zatížena: je tedy v tomto směru neurčitá a nesplňuje tak podmínku vyžadovanou v § 5 odst. 1 a 2 citovaného zákona pro povolení vkladu. Katastrální úřad tedy postupoval v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., když návrh na vklad zamítl. Proto bylo jeho rozhodnutí potvrzeno.

9. Smluvní zřízení věcného břemene k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí (např. podzemní objekt); účinnost smlouvy

§ 151o odst. 1 obč. zák.
zák. č. 265/1992 Sb.

K nemovitostem, které se neevidují v katastru nemovitostí, vznikají na základě smlouvy i věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné) – stejně jako právo vlastnické – již okamžikem účinnosti smlouvy. Vklad do katastru nemovitostí podle zák. č. 265/1992 Sb. nelze v takovém případě povolit.

Rozhodnutí Městského soudu v Praze
ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97
AdN 4/1997

Z odůvodnění:

Věcná břemena jsou upravena v § 151n a násl. obč. zák., jejich obsah zejména v § 151n odst. 1 obč. zák. Podle § 151n odst. 1 obč. zák. věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Věcná břemena patří mezi tzv. práva k cizím věcem, podobně jako zástavní právo, zadržovací právo a předkupní právo (srov. nadpis hlavy třetí obč. zák., kam jsou ustanovení o věcných břemenech zařazena). Z této povahy věcných břemen a ze srovnání s mnohem širšími právy vlastníka k věci vlastní (§ 123 obč. zák.) jednoznačně vyplývá, že věcné břemeno je závislé na vlastnickém právu jiné osoby k zatížené nemovitosti a od tohoto vlastnického práva se odvozuje. Argumentem *a maiore ad minus* (od většího k menšímu) lze proto dovodit, že nejsou-li právními předpisy

kladeny zvláštní požadavky pro vznik vlastnického práva k věci (požadavek vkladu do katastru nemovitostí), tím spíše nemohou být kladeny pro vznik práva, které se od vlastnického práva odvozuje, tj. pro vznik práv k věci cizí, např. věcného břemene.

V této věci má být věcné břemeno zřízeno předmětnou smlouvou na podzemních prostorách. Soud má za to, že i podzemní stavba je nemovitostí ve smyslu § 119 odst. 2 obč. zák., i když ani tato otázka není nesporná (srov. Mgr. ing. Baudyš. „Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky.“ *Ad Notam* č. 1/1996, s. 5 a násl., zejména s. 8).

Vzhledem k odvozenosti věcného břemene od vlastnického práva k nemovitosti lze vklad věcného břemene povolit pouze k nemovitosti, ke které je v katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo. Jde-li o nemovitost, která se v katastru nemovitostí zapisuje, ale dosud zapsána není, je nutné, aby bylo zapsáno do katastru k takové nemovitosti vkladem či záznamem vlastnické právo, neboť navrhovanému vkladu věcného břemene by byl jinak na překážku stav zápisů v katastru [§ 5 odst. 1 písm. a) zák. č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů]. Jde-li však o zatížení nemovitostí, která se do katastru nemovitostí vůbec nezapisuje, nezapisuje se k takové nemovitosti ani právo odpovídající věcnému břemenu (srov. § 1 odst. 1 a § 2 a násl. zák. č. 265/1992 Sb.). Ani vlastnické právo k takové nemovitosti, od kterého se věcné břemeno odvozuje, nevzniká totiž na základě smlouvy v takovém případě vkladem do katastru, ale vlastnictví se nabývá již okamžikem účinnosti smlouvy. I když občanský zákoník neobsahuje výslovně podobná ustanovení u vzniku jiných práv k nemovitostem, vyplývá z toho, co bylo uvedeno o poměru vlastnického práva a práva k věci cizí, že nevyžaduje-li se

vkład do katastru ke vzniku vlastnického práva k nemovitostem, které se do katastru nemovitostí nezapisují (viz cit. § 133 odst. 3 obč. zák.), pak tím spíše nelze k takovým nemovitostem povolit vkład práv slabších než je právo vlastnické, tj. práv k věci cizí, např. práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Předmětem právního vztahu, který má smlouvou o věcných břemenech vzniknout, je podzemní objekt, který má být zatížen věcným břemenem (viz čl. 4 a 5 smlouvy). Tvrzení navrhovatele v opravném prostředku, že podzemní objekt není vlastním předmětem této smlouvy, je tak v přímém rozporu s obsahem smlouvy.

Podzemní objekty se v katastru nemovitostí nezapisují (viz § 2 zák. č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, též výklad k tomuto ustanovení v publikaci Barešová, Baudyš. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. Praha: C. H. Beck, 1996, s. 50, a již citovaný článek Mgr. ing. P. Baudyš Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky, Ad Notam č. 1/1996, s. 5 a násl.). Právo odpovídající věcnému břemeni, které zatěžuje cizí nemovitost, se zapisuje do katastru nemovitostí jen tehdy, jde-li o právo k nemovitosti, která se eviduje v katastru (srov. § 1 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Zápisem do katastru se rozumí podle okolností vkład, záznam, poznámka nebo jejich výmaz (§ 1 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.). Z toho vyplývá, že nelze provádět zápis, tedy ani vkład práva, odpovídajícího věcnému břemeni, má-li být věcným břemenem zatížena nemovitost, která se v katastru nemovitostí neeviduje (např. podzemní objekt).

Protože nelze provést vkład práva, odpovídajícího věcnému břemeni, které zatěžuje podzemní objekt v katastru nemo-

vitostí neevidovaný, katastrální úřad postupoval v souladu s § 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb., když návrh na vkład zamítl. Navrhovanému vkładu je totiž na překážku stav zápisů v katastru (§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb.).

Soud je však toho názoru, že k nemovitostem, které se nezapisují do katastru nemovitostí, vznikají věcná práva, včetně práv odpovídajících věcnému břemeni, již okamžikem účinnosti smlouvy, i když to zákon výslovně stanoví jen u vzniku práva vlastnického (§ 133 odst. 3 obč. zák.). K tomuto účelu lze dojít přiměřeným použitím ustanovení § 133 odst. 3 obč. zák. (upravujícího vlastnické právo, které je právem věcným – viz název části druhé občanského zákoníku, kam je vlastnické právo zařazeno) i na ostatní věcná práva, tj. na věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné), jak to umožňuje v případě nedostatku právní úpravy ustanovení § 853 obč. zák. Jiný výklad nelze přijmout, neboť by vylučoval možnost vzniku věcných práv k těm nemovitostem, které se v katastru neevidují, což by bylo v rozporu s ustanoveními občanského zákoníku o věcných právech k věci cizí, která umožňují vznik věcných práv ke všem nemovitostem (srov. ustanovení § 151a a násl. obč. zák., § 603 odst. 2 obč. zák.). Je zřejmé, že u věcných práv k věci cizí jen opomenutím zákonodárce chybí obdobné ustanovení, jakým je u vlastnického práva ustanovení § 133 odst. 3 obč. zák. Úmyslem zákonodárce nemohlo být zavedení odlišné úpravy pro vznik vlastnického práva k nemovitostem (k věci cizí), pokud jde o požadavek zápisu do katastru nemovitostí, ať již v tom směru, že by věcná práva k nemovité věci cizí vznikala ve všech případech vkładem do katastru (když jde o nemovitosti, které se v katastru neevidují a ani vlastnické právo k nim nevzniká vkładem), nebo dokonce v tom směru, že by věcná práva k cizím ne-

movitostem neevidovaným v katastru nemohla vzniknout vůbec.

10. Posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemeni ohledně nemovitosti neevidované v katastru zapisuje do katastru nemovitostí

§ 151o odst. 1 obč. zák.
§ 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb.

Pro posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemeni zapisuje do katastru nemovitostí, je rozhodující jen to, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout, nikoli to, zda v katastru nemovitostí je evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje.

Rozhodnutí Městského soudu v Praze
ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97
AdN 4/1997

Z odůvodnění:

Katastrální úřad svou argumentací zřejmě chtěl vyjádřit to, že smlouva se týká podzemního objektu, který se v katastru nemovitostí neeviduje, a proto k němu nelze zapisovat ani žádná věcná práva. Taková argumentace však neobstojí, neboť katastrální úřad zde vůbec neodlišuje nemovitost, v jejíž prospěch má být věcné břemeno zřízeno. Předmětem právního vztahu, ke kterému má vzniknout věcné břemeno, zde totiž není podzemní objekt, ale pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány a ke kterým se proto věcná práva zapisují; pokud byla taková věcná práva zřízena smluvně, zapisují se vkladem. Podle názoru soudu je pro posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému

břemeni v katastru nemovitostí eviduje, rozhodující, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout. Skutečnost, že v katastru nemovitostí není evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje, nemůže na této skutečnosti nic změnit – jde tu jen o určitý způsob identifikace oprávněného ve smyslu § 151n odst. 1 druhá věta obč. zák. (kterým je zde vlastník panující nemovitosti). K panující nemovitosti ostatně žádné věcné břemeno nevzniká.

Soud se však ztotožňuje s názorem katastrálního úřadu, že je nutno, aby ve smlouvě o zřízení věcného břemene k pozemkům bylo přesně vymezeno, kde se na pozemku (resp. pod pozemkem) nalézají objekty, jejichž existence má být vlastním pozemku respektována a v jejichž zájmu je věcné břemeno zřizováno. Jinak smlouva o zřízení věcného břemene nevyhovuje požadavku určitosti, která je jednou z podmínek povolení vkladu věcného práva [§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. Sb., nyní § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 265/1992 Sb. ve znění zák. č. 90/1996 Sb.].

Tento požadavek však splněn není, neboť pro přesné určení polohy podzemního objektu pod pozemky, které jsou předmětem smlouvy a správného určení polohy kotelny a nasávací komory vzduchotechniky by byl nutný geometrický plán, který tuto polohu zakresluje, a tento plán by musel být nedílnou součástí smlouvy. Vzhledem k tomu, že smlouva o zřízení věcného břemene je uzavírána v zájmu určitých stávajících objektů, je nutné, aby jejich poloha ve vztahu k pozemkům byla mimo jakoukoli pochybnost určena.

Poloha kotelny a nasávací komory vzduchotechniky je však vyznačena ve smlouvě jen v nákrese, nikoli geometrickým plánem, který by byl katastrálním úřadem

ověřen a mimo jakoukoli pochybnost tak určoval polohu těchto objektů na pozemcích. Poloha podzemního objektu ve vztahu k pozemkům parc. č. 944/1, 944/2, 944/3 a 944/4 není vyznačena vůbec. Právní úkon je tak neurčitý a katastrální úřad postupoval správně, když návrh na vklad zamítl.

11. Zřízení věcného břemene užívání věci, je-li již věc užívána jinou osobou na základě nepojmenované smlouvy

§ 51, § 151o odst. 1 obč. zák.

K nemovitosti, kterou oprávněná osoba užívá na základě osobního závazku vlastníka z titulu smlouvy o doživotním užívání, nemůže vlastník za trvání tohoto práva zřídit platně věcné břemeno užívání, resp. spoluužívání jiné osobě.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2248/2004
C 3673 – Soubor

Z odůvodnění:

Není nijak výjimečné a spíše je obvyklé, že při darování mezi blízkými osobami se různým způsobem převádějícím zajišťuje dosavadní (často neomezený) rozsah užívání převáděných nemovitostí. Z ničeho nevyplývá, že by bylo vyloučeno, aby tomu v dané věci bylo podobně. I když je obvyklé takové zajištění smlouvou o zřízení věcného břemene, není vyloučeno, aby se tak stalo formou osobního závazku, jako tomu bylo v této věci, a samostatnou (oddělenou) smlouvou, která ke své účinnosti nepotřebuje vklad do katastru nemovitostí. Účelem takových smluv je, aby nabyvatel získal jistotu, že v době do smrti dárce ani v důsledku dědění převáděná ne-

movitost nepřejde na jinou osobu, přičemž dárce má zajištěno užívání nemovitosti v dosavadním rozsahu. Dárci tedy právem očekávají, že po ztrátě jejich vlastnictví se na výkonu jejich dosavadních užívacích práv fakticky nic nezmění a v obvyklém dosavadním užívání převedené nemovitosti budou nerušeně pokračovat. Z tohoto hlediska, s nímž byli účastníci smlouvy srozměni, je pak třeba posuzovat práva vlastníka a práva osoby oprávněné k doživotnímu užívání nemovitosti.

Právní závěr odvolacího soudu o určítosti sporné smlouvy v celém jejím rozsahu a její platnosti z hlediska ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. není nepatřičný. Právě v jasné spojitosti či návaznosti na darovací smlouvu ze 17. 3. 1997 ji lze považovat za dostatečně určitou, včetně vymezení předmětných pozemků, jsou-li dostatečně identifikovány v jednoznačně související převodní smlouvě. Lze také jen stěží uvažovat o tom, že by spornou smlouvou bylo sledováno, aby ostatní prostory v domě, vesměs jeho příslušenství nebo nikoli samostatná součást, měly být spornou smlouvou vymezeny pro užívání žalobců, jak uvažoval soud prvního stupně. Naopak tvrzení žalobců, že si chtěli postavit místo tzv. výměny a stodoly samostatný objekt pro vlastní bydlení nasvědčuje tomu, že dům užívat nemínili.

S ohledem na již řečené nelze dobře uvažovat ani o nepoměru mezi právy žalobkyně jako vlastnice předmětných nemovitostí a právy žalovaných jako jejich stálými uživateli. Pokud žalobci poukazují na smrt manželky žalovaného 1) ve smyslu nastalé změny poměrů, dovolací soud jen poznamenává, že žalobci doposud vycházeli z neplatnosti sporné smlouvy a o době její závaznosti se logicky v dosavadních opravných prostředcích nezmiňovali. Přitom o účinnosti, resp. trvání sporného závazku, se dá uvažovat jen u smlouvy platné.

Kdy (k jakému datu) došlo k uzavření sporné smlouvy, je otázkou skutkovou, nikoli právní. Dovolací soud se námitkou v tomto směru nemohl zabývat, neboť dovolatelé uplatnili toliko dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci.

Bezchybně shledal dovolací soud i posouzení platnosti smlouvy o věcném břemeni, zřízené žalobkyní a) ve prospěch žalobce b), jako smlouvy neplatné podle § 37 odst. 2 obč. zák. K nemovitostem, jež oprávněná osoba užívá na základě osobního závazku vlastníka z titulu smlouvy o doživotním užívání nemovitostí, nemůže být za trvání tohoto práva vlastníkem, kterého toto právo omezuje, platně zřízeno věcné břemeno užívání, resp. spoluužívání nemovitostí jiné osobě.

12. Věcné břemeno sjednané mezi podnikateli bezúplatně

§ 151o odst. 1 obč. zák.

Také ve vztazích mezi podnikateli platí, že věcné břemeno může být sjednáno bezúplatně.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1466/2005
ASPI JUD92832CZ

Z odůvodnění:

K otázce bezúplatného zřízení věcného břemene odkazuje i dovolací soud na rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 20. 10. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 19, ročník 2002, podle kterého „jestliže smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak platí, že věcné břemeno bylo sjednáno bezúplatně; povinnost oprávně-

ného z věcného břemene nést přiměřené náklady na zachování a opravu nemovitosti, kterou užívá, tím není dotčena (§ 151n odst. 3 obč. zák. ve znění účinném do 31. prosince 2000)“.

Dovolací soud neshledal žádný důvod, pro který by uvedený judikát nebyl použitelný ve vztazích mezi podnikateli; ostatně v uvedeném sporu šlo o výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni, který spočíval v časově neomezeném užívání nemovitosti pro podnikatelskou činnost. Nadto nelze přehlížet, že předmětná smlouva o zřízení věcného břemene měla být součástí celého komplexu dokumentů, na jejichž základě byly řešeny právní vztahy mezi zúčastněnými stranami v souvislosti s nabytím podniku žalovanou.

Dovolací soud také neshledal nic, nad čím by se měl pozastavit ani z hlediska obsahu práva žalovaného odpovídajícího zřízení věcnému břemeni, jestliže se žalobce zavázal jako vlastník pozemků, na nichž je zřízena skládka, trpět tzv. skládkování odpadu žalovaného (v limitované výši a v souladu s veřejnoprávními předpisy) jako vlastníka nedalekého podniku produkujícího odpad.

13. Rozpor mezi pojmenováním věcného břemene ve smlouvě a jeho obsahem. Vada v označení osoby ve smlouvě o zřízení věcného břemene

§ 35, § 151n odst. 1 obč. zák.

V případech, že věcné břemeno je ve smlouvě o jeho zřízení nesprávně pojmenováno, ze smlouvy však lze nepochybně zjistit jeho obsah, je rozhodující obsah smlouvy.

Vada v označení osoby, která je účastníkem smlouvy, nezpůsobuje sama o sobě neplatnost této smlouvy, pokud lze z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem zjistit, kdo byl účastníkem smlouvy.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000
ASPI JUD34154CZ

Z odůvodnění:

Dovolatelka namítá, že věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch neexistujícího subjektu. V dané věci však nešlo o to, že by mělo být zřízeno právo pro někoho, kdo neexistoval, ale o nepřesné označení právnické osoby. Obdobný případ řešil dovolací soud již v rozsudku ze dne 10. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdon 386/96, publikovaném v časopise Soudní judikatura č. 6/1998, ve kterém zaujal právní názor, že vada v označení osoby, která je účastníkem smlouvy, nezpůsobuje sama o sobě neplatnost této smlouvy, pokud lze z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 občanského zákoníku – dále jen „obč. zák.“) zjistit, kdo byl účastníkem smlouvy.

V právních úkonech, jejichž platnost je předmětem tohoto řízení, byla žalovaná společnost označena nejen (nepřesným) obchodním jménem, ale i správným identifikačním číslem právnické osoby. Vzhledem k tomu, že podle zjištění učiněného v nalézacím řízení nešlo o obchodní jméno jiné společnosti, nemohly vzniknout pochybnosti o tom, která z více do úvahy přicházejících společností měla být subjektem smlouvy. Pokud je právnická osoba v právním úkonu označena nepřesně obchodním jménem nebo názvem, který nenáleží jiné právnické osobě, avšak v tomto úkonu je uvedeno správné identifikační číslo této právnické osoby, není právní úkon neplatný pro nedostatek způsobilosti této

osoby mít práva a povinnosti. V této části je dovolání nedůvodné.

Dovolatelce nelze přisvědčit ani, pokud namítá, že smlouva o zřízení věcného břemene byla neplatná i proto, že nelze zřídit věcné břemeno nájmu. Je skutečností, že ani platné právo, ani právní věda neznají „věcné břemeno nájmu“, a že jde o zmatečné slovní spojení. Podle § 35 odst. 2 obč. zák. právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. V předmětné smlouvě bylo uvedeno, že „obsahem věcného břemene nájmu je nerušené užívání“ předmětných nemovitostí. Je tedy zřejmé, co je v dané věci obsahem věcného břemene, tento obsah neodporuje zákonu, naopak je zákonem předpokládán (§ 151n odst. 3 obč. zák.). V případě, že věcné břemeno je ve smlouvě o jeho zřízení nesprávně pojmenováno, ze smlouvy však lze nepochybně zjistit jeho obsah, je rozhodující obsah smlouvy.

14. Smlouva o zřízení věcného břemene a konkursní řízení

**§ 151o odst. 1 obč. zák.
§ 15 odst. 1 písm. d) zák.
č. 328/1991 Sb.**

Právním úkonem dlužníka, jímž ve smyslu § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, na sebe přejímá svému majetku nepřiměřené závazky, může být i smlouva, kterou svůj majetek zatížil věcným břemenem.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 14. 2. 2002, sp. zn. 13 Cmo 15/2001
SoJ 1/2004, s. 45

Z odůvodnění:

Odvolací soud považuje za vhodné především uvést, že do doby, nežli došlo k převodu vlastnického práva k celé sporné nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí, tedy k věcným účinkům kupní smlouvy ze dne 12. 10. 2001 (nabytí vlastnictví nemovitosti žalovaným), měla žalobkyně naléhavý právní zájem na určení neúčinnosti smlouvy o zřízení věcného břemene na dobu neurčitou pro oprávněného žalovaného. Je nezbytné připomenout, že návrh na prohlášení konkursu na majetek úpadce (vlastníka nemovitosti) byl podán dne 25. listopadu 1996, konkurs byl prohlášen dne 26. 9. 1997, smlouva o zřízení věcného břemene spočívající v bezplatném užívání nebytových prostor a pozemků nemovitosti úpadce oprávněným z věcného břemene (žalovaným) byla uzavřena dne 1. 10. 1996 s účinky vkladu do katastru nemovitosti ke dni 4. 11. 1996.

Podle ustanovení § 15 odst. 1 písm. d) zák. č. 94/1996 Sb., kterým byl s účinností od 1. 6. 1996 změněn zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, jestliže byl prohlášen konkurs, jsou vůči věřitelům neúčinné právní úkony dlužníka, provedené v posledních šesti měsících před podáním návrhu na prohlášení konkursu nebo po podání tohoto návrhu do prohlášení konkursu, kterými na sebe přejímá svému majetku nepřiměřené závazky.

Z obsahu smlouvy o zřízení věcného břemene vyplývá, že pět dnů před podáním návrhu na prohlášení konkursu na svůj majetek zřídil vlastník majetku smlouvou ke svému majetku takové účelové věcné břemeno, kterým by následně ztížil zpeněžení svého majetku v případě, že by byl konkurs prohlášen. Aniž by bylo nezbytné k posledně zmíněné skutečnosti vést dokazování, lze shodně se soudem prvního stupně uzavřít, že nemovitost nezatížená věcným

břemenem bezplatného, na dobu neurčitou smlouveného užívání veškerých nebytových prostor a pozemku ve prospěch oprávněného ze smlouvy o věcném břemeni, bude v konkursním řízení zpeněžitelná s větší výtežností nežli nemovitost v uvedeném rozsahu zatížená. Odvolací soud proto shodně se soudem prvního stupně dospívá k závěru, že smlouva o zřízení věcného břemene by mohla být v době jejího uzavření nepřiměřeným závazkem budoucího úpadce, kterým tento ke své újmě poskytl výhodu oprávněnému ze smlouvy. Nelze však přehlédnout, že katastrální úřad, jenž povolil vklad smlouvy o věcném břemeni dne 25. 5. 1998 s účinky vkladu dnem 4. 11. 1996, pochybil, když pokračoval v řízení o povolení vkladu zřízení věcného břemene do katastru nemovitosti i poté, kdy byl prohlášen konkurs na majetek jednoho z účastníků smlouvy ze dne 1. 10. 1996, neboť i toto řízení bylo přerušeno dnem 26. 9. 1997 podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. c) ZKV. Prohlášení konkursu má mj. podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. c) ZKV i ten účinek, že dnem vyvěšení usnesení o prohlášení konkursu na úřední desce soudu se vyjma určitých řízení v tomto ustanovení vyjmenovaných přerušují všechna řízení o nárocích, které se týkají majetku patřícího do konkursní podstaty nebo které mají být uspokojeny z tohoto majetku, přičemž není rozhodné, zda jde o řízení soudní či jiná, např. správní řízení. Nároky, které se týkají majetku patřícího do konkursní podstaty, se přitom rozumí veškeré nároky, jež s majetkem podstaty přímo či nepřímo souvisejí, a které tak mají vliv na některá oprávnění s majetkem podstaty spojená.

Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí je typickým návrhovým správním řízením podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Pokud tedy byl prohlášen kon-

kurs na majetek účastníka smlouvy o zřízení věcného břemene k nemovitosti dne 26. 9. 1997 a řízení o povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí ještě dne 28. 4. 1998 (jak vyplývá z rozhodnutí krajského soudu ze dne 28. 4. 1998, který přezkoumával zamítavé nepravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu) nebylo ukončeno, nebyl namístě postup katastrálního úřadu, kterým tento povolil dne 25. 5. 1998 v průběhu neukončeného konkursního řízení vklad vyznačením příslušné doložky na smlouvě o zřízení věcného břemene. Již sama tato skutečnost by nutně musela vést k zamítnutí žaloby na neúčinnost smlouvy, neboť prohlášení konkursu a z toho plynoucí přerušení řízení před Katastrálním úřadem zabránilo tomu, aby se smlouva stala účinnou. Dalším důvodem pro změnu rozsudku pak byla nová skutečnost, jež vyšla najevo až v průběhu odvolacího řízení, totiž to, že žalobkyně předmětnou nemovitost prodala žalovanému. Katastrálním úřadem byl povolen vklad práva rozhodnutím 11 V-398/2001, vklad práva zapsán do katastru dne 21. 1. 2002 s právními účinky vkladu dnem 12. 10. 2001. S právními účinky vkladu nastaly i věcné účinky této kupní smlouvy, tedy žalovaný nabyt vlastnictví k nemovitostem, jež byly smlouvou o zřízení věcného břemene zatíženy. U žalobkyně v důsledku převodu vlastnictví předmětných nemovitostí z úpadce na žalovaného pak odpadl její naléhavý právní zájem na žalobě požadující určení neúčinnosti právního úkonu (smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 1. 10. 1996). Převodem vlastnictví k nemovitosti na žalovaného a ztrátou tohoto naléhavého právního zájmu ztratila i aktivní věcnou legitimaci na určení právního vztahu, o který v řízení jde, a odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé podle ustanovení § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil tak, že žalobu zamítl.

15. Určitost smlouvy o vedení kanalizační stoky

§ 37 odst. 1 obč. zák.

Ve smlouvě o zřízení věcného břemene vedení kanalizační stoky musí být vymezeno, kterými místy zatíženého pozemku stoka povede, popř. v ní musí být stanoveno, že může být vedena kdekoli, jinak je smlouva neurčitá, a tudíž neplatná.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 507/2001
ASPI JUD71395CZ

Z odůvodnění:

Odvolací soud postavil své rozhodnutí především na právním závěru, že předmětná smlouva o zřízení věcného břemene je pro neurčitost podle § 37 odst. 1 obč. zák. neplatná. Rozhodnutí odvolacího soudu je v tomto ohledu v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu a jeho právnímu závěru nelze nic vytknout.

Věcné břemeno je věcné právo, které omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Podstatným obsahem věcného břemene je zatížení vlastníka nemovitosti, neboli omezení v jeho výkonu vlastnického práva. Každá smlouva o zřízení věcného břemene musí mít písemnou formu a mimo jiné obsahovat přesné vymezení obsahu a rozsahu věcného břemene a pro eventuální vymáhání neplnění povinnosti též rozsah a způsob výkonu věcného břemene. K tomu srov. R 50/1985 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, s. 526.

Podle § 37 odst. 1 obč. zák. právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

Nejvyšší soud potvrdil svou aplikační praxi ve vztahu k právě citovanému usta-

novení v návaznosti na výše citované rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 227/96 rozsudkem z 21. 6. 2001, sp. zn. 33 Odo 273/2001, publikovaným v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod C 593, svazku 7; prakticky jím zopakoval citovaný právní názor. Podle rozhodnutí uveřejněného v časopise Soudní judikatura č. 4/1999 pod č. 121 „právní úkon je neurčitý tehdy, jestliže srozumitelně vyjádřený obsah má takové věcné nedostatky, že je nelze překlenout ani s použitím interpretačních pravidel“. V podstatě stejný právní názor zaujal Nejvyšší soud v rozsudku z 22. 6. 2000, sp. zn. 33 Cdo 390/2000, (ASPI), v němž uvedl, že „projev vůle je neurčitý, je-li neurčitý jeho obsah, tj. – mimo případy, kdy vůbec chybí určitá vůle – když se jednajícím nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit, a je nesrozumitelný, jestliže jednající nedosáhl – vadným slovním nebo jiným zprostředkováním – jasného vyjádření své vůle. Závěr o neurčitosti či nesrozumitelnosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevít (§ 35 odst. 2 obč. zák.). Vůle účastníka právního vztahu je projevem určitá, srozumitelná, jestliže je výkladem objektivně pochopitelná. Výkladem pak nelze obsah předmětného právního úkonu doplňovat.“

Z provedení dokazování nevyplývalo, že by se účastníci shodli na tom, že předmětná kanalizační stoka může vést přes pozemky žalobců kdekoli; ostatně ani to nevyplývá z předmětné smlouvy. Účastníci smlouvy se při ústním jednání domlouvali na tom, v jakém rozsahu a v jakých místech povede stoka přes jejich pozemky. Toto určité ujednání však nebylo pojato do písemné smlouvy a právě pro přesvědčení žalobců, že toto ujednání nebylo dodrženo, vznikl mezi stranami spor. Předmětná písemná smlouva je tedy neurčitá, a tudíž ne-

platná ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák., neboť neobsahuje určitým způsobem vyjádřený rozsah věcného břemene, jež má žalobce zatěžovat.

16. Závazky z nepojmenovaných smluv a závaznost nepojmenovaných smluv pro právní nástupce stran

§ 51, § 151o odst. 1 obč. zák.

Závazky vzniklé na základě (nepojmenované) smlouvy podle § 51 obč. zák. ani po novele provedené zákonem č. 131/1992 Sb., tedy za platnosti ustanovení § 135b a § 135c obč. zák., nepozbyly svou závazkovou (obligační) povahu, a nezměnily se na věcná břemena.

Smlouva uzavřená podle § 51 obč. zák. váže – na rozdíl od smluv zakládajících věcná břemena – jen účastníky smlouvy, a nikoliv pozdější nabyvatele nemovitosti.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2720/2000
ASPI JUD71354CZ

Z odůvodnění:

Základní otázka, na které záviselo řešení dané věci, spočívala v tom, zda na žalovanou přešla práva a povinnosti ze smlouvy o úpravě vztahů mezi vlastníky čtyř řadových rodinných domků z 14. 11. 1974. Žaloba byla totiž opřena o tvrzení, že žalovaná porušuje právě tuto smlouvu, a ostatně i v dovolání se žalobce domáhá odpovědnosti žalované za škodu, vzniklou porušením povinnosti z této smlouvy. Tuto otázku vyřešily soudy v souladu s konstantní judikaturou. Uvedená smlouva není jako smluvní typ v obč. zák. upravena,

a tak je třeba ji posoudit podle § 51 obč. zák., podle kterého účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště upravena; smlouva však nesmí odporovat obsahu nebo účelu tohoto zákona. Např. v stanovisku publikovaném pod č. 14/1988 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek se uvádí, že závazky vzniklé na základě (nepojmenované) smlouvy podle § 51 obč. zák. ani po novele provedené zákonem č. 131/1992 Sb., tedy za platnosti ustanovení § 135b a § 135c obč. zák., nepozbyly svou závazkovou (obligační) povahu, a nezměnily se na věcná břemena. Účastníci těchto smluv mohli existující závazek po 1. 4. 1983 změnit na věcné břemeno jen na základě samostatné smlouvy o zřízení věcného břemene, uzavřené podle § 135c odst. 1 obč. zák., registrované státním notářstvím. Skutečnost, že smlouva uzavřená podle § 51 obč. zák. váže – na rozdíl od smluv zakládajících věcná břemena – jen účastníky smlouvy, a nikoliv pozdější nabyvatele nemovitosti, se podává např. z rozhodnutí publikovaného pod č. 42/1967 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a je nesporná. Soudy v nalézacím řízení tedy správně uvedly, že uvedená smlouva mohla vázat jen její účastníky a nikoliv pozdější vlastníky domů. Proto žalovaná tuto smlouvu nemohla porušit a založit tak závazkovou odpovědnost za škodu, které se žalobce dovolává. I zde lze navíc poznamenat, že otázka, zda žalobce právo na náhradu škody (a to i podle § 424 obč. zák.) uplatnil, je věcí posouzení konkrétního případu, z něhož by nemohla učinit rozhodnutí zásadní.

17. Vznik věcného břemene v období od 1. 4. 1964 do 31. 3. 1983. Vznik věcného břemene na základě závěti

§ 151o odst. 1 obč. zák.

V době od 1. 4. 1964 do 31. 3. 1983, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 131/1982 Sb., zákon nepřipouštěl vznik věcných břemen jiným způsobem než ze zákona (§ 495 obč. zák. ve znění před uvedenou novelou). V uvedeném období tudíž nemohl být založen právní vztah z věcného břemene smlouvou či závětí.

Vznik věcného břemene na základě závěti obecně předpokládá jednak existenci závěti, v níž zůstavitel ustanoví dědice k příslušnému věcnému právu, jež bude trpěno jako věcné břemeno na nemovitosti, kterou zdědí jiný dědic, a jednak rozhodnutí soudu (dříve státního notářství), jímž bude v řízení o dědictví věcné břemeno deklarováno.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1280/2007

ASPI JUD107593CZ

Z odůvodnění:

V době od 1. 4. 1964, tj. od účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále „obč. zák.“), do 31. 3. 1983, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 131/1982 Sb., zákon nepřipouštěl vznik věcných břemen jiným způsobem než ze zákona (§ 495 obč. zák. ve znění před uvedenou novelou). V uvedeném období tudíž nemohl být založen právní vztah z věcného břemene smlouvou či závětí. Pokud v uvedeném období došlo k individuálním právním aktům, jež měly vyvolat vznik věcného břemene a jemu odpovídajícího práva, nezbytně muselo jít o akty neplatné či neúčinné, neboť je zákon

výslovně nepřipouštěl. Tento právní závěr dovolací soud zaujal již dříve v rozsudku z 30. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3538/2006, publikovaném na internetových stránkách Nejvyššího soudu www.nsoud.cz, podle kterého „pokud byla uzavřena smlouva, která svým obsahem odporovala zákonu, v tomto případě § 495 odst. 1 obč. zák. ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., pak je taková smlouva neplatná podle § 39 obč. zák.“. Stejně tak závěť, již se zřizovalo věcné břemeno, sepsaná za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., byla s ohledem na tehdy platné ustanovení § 495 odst. 1 obč. zák. v této části neplatná.

18. Zákaz zatížení nemovitosti věcným břemenem při nařízení výkonu rozhodnutí

§ 151o odst. 1 obč. zák.

§ 335b odst. 1 písm. a) o. s. ř.

Zákaz zatížení nemovitosti při nařízení výkonu rozhodnutí se nevztahuje na uzavření nájemní smlouvy. Nemovitost nesmí být zatížena věcným právem typu věcného břemene nebo zástavního práva. Nájemní smlouva, sjednaná po nařízení výkonu rozhodnutí k jeho předmětu (části), by mohla být podle konkrétních okolností případu neplatná nikoli ve vztahu k § 335b odst. 1 písm. a) o. s. ř., ale např. pro rozpor s účelem zákona ve smyslu § 39 obč. zák.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2181/2007
ASPI JUD133540CZ

Z odůvodnění:

Výchozím právním aspektem věci je, zda mohla být platně sjednána smlouva

o nájmu nebytových prostor za situace, při níž již byl – od roku 1997 – nařízen výkon rozhodnutí prodejem předmětné nemovitosti. Podle § 335b odst. 1 písm. a) o. s. ř. soud v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí povinnému mj. zakáže, aby nemovitost „zatížil“. Dovolací soud má shodně s odvolacím soudem (viz jeho předchozí zrušovací usnesení) za to, že zákaz zatížení nemovitosti se nevztahuje na uzavření nájemní smlouvy. Nemovitost nesmí být zatížena věcným právem typu věcného břemene nebo zástavního práva. Nájemní smlouva, sjednaná po nařízení výkonu rozhodnutí k jeho předmětu (části), by mohla být podle konkrétních okolností případu neplatná nikoli ve vztahu k § 335b odst. 1 písm. a) o. s. ř., ale např. pro rozpor s účelem zákona ve smyslu § 39 obč. zák. V nyní posuzované věci však nelze takový rozpor z jejích okolností dovodit. Smlouva o nájmu nebytových prostor, uzavřená mezi stranami dne 5. 11. 2002 na dobu 5 let od 15. 11. 2002, byla tedy platná.

19. Zřízení věcného břemene k nemovitosti zatížené zástavním právem

§ 151n odst. 1, § 152 a násl. obč. zák.

Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídit k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, jsou neplatná (§ 39 obč. zák.).

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003
R 64/2004

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 151a odst. 1 části věty před středníkem obč. zák. zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené.

Zástavní právo má – jak vyplývá z citovaného ustanovení – v první řadě funkci zajišťovací; zabezpečuje pohledávku zástavního věřitele již od okamžiku svého vzniku, vede (motivuje) dlužníka k tomu, aby pohledávku zástavního věřitele dobrovolně splnil, a zástavnímu věřiteli poskytuje jistotu, že se bude moci uspokojit ze zástavy, nebude-li jeho pohledávka řádně a včas splněna. Nebyla-li pohledávka zástavního věřitele řádně a včas splněna, uplatní se uhrazovací funkce zástavního práva; zástavní věřitel je oprávněn uspokojit se ze zástavy, aniž by musel spoléhat na to, že se domůže úhrady své pohledávky z majetku dlužníka.

Zástavní právo je právem subsidiárním a akcesorickým. Subsidiarita zástavního práva vyjadřuje, že jde o podpůrný zdroj uspokojení pohledávky zástavního věřitele, který se uplatní jen tehdy, jestliže pohledávka nebyla dlužníkem dobrovolně splněna a ani nezanikla jiným způsobem. Akcesorickým je zástavní právo zejména proto, že vzniká pouze tehdy, vznikla-li platně také pohledávka, k jejímuž zajištění má sloužit.

Zástavní právo je – jak vyplývá zejména ze zařazení jeho právní úpravy do části druhé občanského zákoníku – právem věcným. Znamená to mimo jiné, že zástavní právo, které platně vzniklo, zásadně (nestanoví-li zákon jinak) působí proti každému pozdějšímu vlastníku zástavy.

Uspokojení zajištěných pohledávek a jiných práv vázoucích na zástavě se řídí principem priority. Uvedený princip je vyjádřen též v ustanovení § 151c odst. 1 obč. zák., podle kterého, vznikne-li na zástavě více zástavních práv, uspokojí se přednostně zástavní právo svým vznikem nejstarší, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídit k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Zástavní právo je vybudováno jako věcné právo a na principu priority právě proto, aby – na rozdíl od dřívějšího institutu omezení převodu nemovitosti – umožnilo, v zájmu řádného a účelného hospodářského využití zástavy, uvedené nakládání se zástavou, aniž by tím byla (mohla být) dotčena práva zástavního věřitele. Případná ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, odporují účelu (smyslu) zástavního práva zákonem sledovanému, a jsou proto podle ustanovení § 39 obč. zák. neplatnými právními úkony. Má-li se úspěšně naplnit uhrazovací funkce zástavního práva (tj. nebyla-li zajištěná pohledávka řádně a včas splněna a vzniklo-li tedy zástavnímu věřiteli právo na uspokojení ze zástavy), musí být zástavnímu věřiteli zaručeno také to, aby ze zpeněžení zástavy byl dosažen takový výtěžek, jaký bylo možné očekávat při zřízení zástavního práva. V zájmu ochrany zástavního věřitele na řádné uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy proto ustanovení § 151e odst. 2 obč. zák. ukládá zástavnímu dlužníkovi, aby se zdržel všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele; v ustanovení § 151e odst. 2 obč. zák. se sice hovoří o zástavci (a nikoliv o zástavním dlužníkovi), ale jde o legislativní nedůslednost v terminologii, neboť z povahy

tímto ustanovením založené povinnosti vyplývá, že je směřována nikoliv vůči zástavci (tj. osobě, která poskytla podle zástavní smlouvy zástavnímu věřiteli zástavu), ale proti zástavnímu dlužníkovi (tj. vlastníku zástavy).

S názorem odvolacího soudu, podle kterého je ve smyslu ustanovení § 39 obč. zák. neplatný takový právní úkon, kterým by zástavní dlužník porušil povinnost uloženou mu ustanovením § 151e odst. 2 obč. zák., dovolací soud nesouhlasí.

Na újmu zástavního věřitele se zástava zhorší – jak vyplývá z funkcí a povahy zástavního práva – tehdy, jestliže nebude možné při jejím zpeněžení dosáhnout takový výtěžek, který bylo možné očekávat při zřízení zástavního práva a který současně nebude postačovat k plné úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím, popřípadě k úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím ve sjednaném rozsahu. Nemohou být žádné pochybnosti o tom, že na újmu zástavního věřitele se může zástava zhoršit nejen faktickými činy zástavního dlužníka (tj. tím, že zástavu například poškodí, zničí nebo učiní neupotřebitelnou), ale i v důsledku právních úkonů (právního jednání) zástavního dlužníka týkajících se zástavy.

Při úvaze, jaké má porušení povinnosti uložené zástavnímu dlužníku ustanovením § 151e odst. 2 obč. zák. právní následky, nemůže být pominuta skutečnost, že i po zřízení zástavního práva zůstává vlastníkem zástavy zástavní dlužník a že úkony (činy) jím provedené se především dotýkají jeho majetku; zhorší-li se zástava na újmu zástavního věřitele, současně to zpravidla znamená, že se sníží (zmenší) majetek zástavního dlužníka. Učinil-li tedy zástavní dlužník právní úkon týkající se zástavy, který vedl – proto, že zhoršuje zástavu na újmu zástavního věřitele – ve svých dů-

sledcích ke snížení (zmenšení) majetku samotného vlastníka zástavy, nelze – s ohledem na obsah vlastnických práv zástavního dlužníka a vzhledem k funkcím a účelu zástavního práva – úspěšně dovozovat, že by takový právní úkon odporoval svým obsahem nebo účelem zákonu nebo zákon obcházela anebo se přičil dobrým mravům. Následkem porušení povinnosti uložené v ustanovení § 151e odst. 2 obč. zák. proto není neplatnost právního úkonu.

Sankci za porušení povinnosti uvedené v ustanovení § 151e odst. 2 obč. zák. ve prospěch zástavního věřitele obsahuje v první řadě ustanovení § 151e odst. 3 obč. zák. Způsobí-li zástavní dlužník zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele (a nebude tedy možné při zpeněžení zástavy dosáhnout takový výtěžek, který bylo možné očekávat při zřízení zástavního práva a který současně nebude postačovat k plné úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím, popřípadě k úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím ve sjednaném rozsahu), znamená to, že – jak se uvádí v ustanovení § 151e odst. 3 obč. zák. – zástava ztratila na ceně tak, že zajištění pohledávky se stalo nedostatečným. Na porušení povinnosti uvedené v ustanovení § 151e odst. 2 obč. zák. pak má zástavní věřitel právo reagovat tím, že bude od dlužníka požadovat, aby zajištění bez zbytečného odkladu přiměřeně doplnil; jestliže to dlužník neučiní, stane se splatnou ta část pohledávky zástavního věřitele, která není v důsledku snížení (ztráty) ceny zástavy zajištěna. Způsobil-li zástavní dlužník zhoršení zástavy na újmu věřitele (snížení nebo ztrátu ceny zástavy), porušil tím svou právní povinnost; jestliže tak učinil zaviněně, odpovídá za škodu (§ 420 obč. zák.), která zástavnímu věřiteli vznikla v důsledku toho, že při zpeněžení zástavy nebyl dosažen takový výtěžek, který by – kdyby nedošlo k zaviněnému protiprávnímu jednání zástavního dlužníka – bylo možné

očekávat, jestliže z dosaženého výtěžku nebyla plně uspokojena zajištěná pohledávka s příslušenstvím. Odpovědnost za škodu v takovém případě vzniká bez ohledu na to, zda zástavní věřitel využil práva postupovat podle ustanovení § 151e odst. 3 obč. zák.

Z výše uvedených důvodů dospěl dovolací soud k závěru, že právní úkon týkající se zástavy není neplatný jen proto, že zástavní dlužník při jeho uzavření porušil povinnost uvedenou v ustanovení § 151e odst. 2 obč. zák. Porušil-li zástavní dlužník tuto povinnost zaviněně, odpovídá zástavnímu věřiteli za škodu, která mu tím vznikla (§ 420 obč. zák.). Zástavní věřitel může kromě náhrady škody též požadovat po dlužníku, aby doplnil zajištění pohledávky, jestliže zástava ztratila na ceně tak, že se zajištění pohledávky prostřednictvím zástavního práva stalo nedostatečným (§ 151e odst. 3 obč. zák.). Dovolací soud nepovažuje za správný ani názor odvolacího soudu, že pronajmutím zastavené nemovitosti (nebytových prostorů v ní) žalovanému došlo ke zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele.

20. Uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene za účelem zajištění pohledávky

§ 39, § 151o odst. 1 obč. zák.

Smlouva o zřízení věcného břemene uzavřená za účelem zajištění pohledávky není neplatná pro obcházení zákona.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2905/2006
C 7173 – Soubor

Z odůvodnění:

Žalobkyně se jako správkyně konkursní podstaty domáhala určení, že na nemovitostech úpadce sepsaných do kon-

kursní podstaty nevázne ve prospěch žalovaného věcné břemeno podle smlouvy, kterou o jeho zřízení dne 12. října 2000 uzavřeli, neboť jde o smlouvu neplatnou pro neurčitost a obcházení zákona.

Žalobě na určení neexistence věcného břemene soud prvního stupně vyhověl s odůvodněním, že žalobkyně má naléhavý právní zájem na tomto určení, neboť je v zájmu věřitelů, aby nemovitosti byly prodány co nejvýhodněji, a v katastru nemovitostí zapsané věcné břemeno jejich hodnotu snižuje. Smlouva ze dne 12. října 2000 je podle soudu prvního stupně neplatná mj. i podle § 39 obč. zák. pro obcházení zákona. Z výpovědi žalovaného totiž vyplývá, že úmyslem stran při jejím uzavírání byla „záruka vložených investic do pronajatých nemovitostí ze strany žalovaného.“ Smlouva o věcném břemeni má však jiný účel, není zajišťovací institut a „pokud žalovaný chtěl sjednat pojistku pro případné navrácení investic vložených do nemovitostí“, bylo na něm, aby si návratnost těchto investic smluvně ošetřil právními instituty k tomu sloužícími.

K odvolání žalovaného krajský soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Za správný považoval odvolací soud i závěr o neplatnosti smlouvy ze dne 12. října 2000 pro obcházení zákona podle § 39 obč. zák., neboť účelem smlouvy o zřízení věcného břemene není „záruka vložených investic žalovaného do pronajatých nemovitostí“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání. Dovolání je přípustné a důvodné, neboť odvolací soud pro věc rozhodné právní otázky týkající se posouzení platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene vyřešil v rozporu s hmotným právem.

Odvolací soud (a shodně také i soud prvního stupně) založil své rozhodnutí na

existenci naléhavého právního zájmu žalobkyně na jí požadovaném určení se závěrem o neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene založeném na třech skutečnostech: a) ohledně rozestavěné budovy na pozemku parc. č. 1640/5 nebylo věcné břemeno zřízeno, což způsobuje neplatnost smlouvy o zřízení věcného břemene jako celku, neboť neplatnost smlouvy v této části nelze oddělit od zbývajících částí smlouvy, b) na neurčitosti ve vymezení práva odpovídajícího věcnému břemenu a tomu odpovídajícímu omezení vlastníka nemovitostí, c) pro obcházení zákona.

Podle ustálené soudní praxe je naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým; žaloba domáhající se určení podle § 80 písm. c) o. s. ř. nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) o. s. ř. (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. února 1971, sp. zn. 2 Cz 8/71, uveřejněný pod č. 17/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

I v případě, kdy lze žalovat na splnění povinnosti, může být naléhavý právní zájem na určení dán tehdy, jestliže se tím vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy mezi účastníky a předejde se tak případným dalším žalobám na plnění nebo jestliže žaloba na splnění povinnosti neřeší nebo nemůže řešit celý obsah nebo dosah sporného právního vztahu nebo práva.

Odvolací soud dospěl ke správnému závěru o existenci naléhavého právního zájmu na žalobkyní požadovaném určení. Soudní praxe je jednotná potud, že naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není [§ 80 písm. c)

o. s. ř.] nemá jen ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o něž v řízení jde (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. června 1999 sp. zn. Cdon 1690/97, uveřejněný v časopise Právní rozhledy, 1999, č. 9, s. 489, rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. února 2007, sp. zn. 30 Cdo 2509/2006, uveřejněný na internetových stránkách Nejvyššího soudu – www.nsoud.cz). Akceptaci finančního zájmu žalobce při posuzování naléhavého právního zájmu ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř. vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 12. června 2003, sp. zn. 22 Cdo 1196/2002, uveřejněném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod pořadovým č. C 1988 závěrem, podle kterého „z hlediska posuzování existence naléhavého právního zájmu ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř. nelze dobře od právního zájmu odlišit zájem finanční“.

Odvolací soud nepochybil, poměřoval-li naléhavý právní zájem ekonomickým zájmem žalobkyně jakožto správce konkursní podstaty úpadce souvislostmi konkursního řízení. Podle § 1 odst. 1 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (dále jen „ZKV“) účelem tohoto zákona je uspořádání majetkových poměrů dlužníka, který je v úpadku.

Významná role v konkursním řízení náleží správci konkursní podstaty, kterého soud ustanoví v usnesení o prohlášení konkursu (§ 13 odst. 1 ZKV). Správce provádí soupis majetku podléhajícího konkursu, který ho opravňuje ke zpeněžení sepsaného majetku (§ 6 odst. 1 a § 18 odst. 1 a 2 ZKV). Součástí soupisu je ocenění provedené úpadcem nebo správcem, a jakmile je věc, právo nebo jiná majetková hodnota sepsána, může s ní nakládat pouze správce nebo osoba, již k tomu dal správce souhlas (18 odst. 3 a 5 ZKV). Podstatu lze zpeněžit na návrh správce veřejnou dražbou věci