



# VĚCNÁ BŘEMENA V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU AKTUÁLNÍ JUDIKATURA



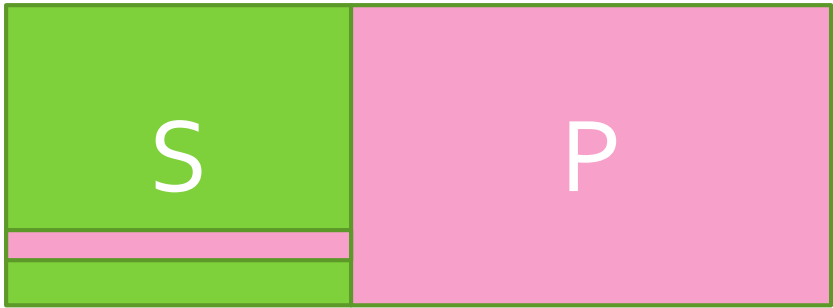
JUDr. Eva Dobrovolná, Ph.D., LL.M.



# VĚCNÁ BŘEMENA


SLUŽEBNOSTI

REÁLNÁ BŘEMENA





# Služebnosti a reálná břemena

- Služebnost – vlastník musí ve prospěch jiného něco strpět nebo něčeho se zdržet
  - Reálné břemeno - vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat
- 




## V čem může spočívat služebnost – příklad

- "Povinný zřizuje věcné břemeno ve prospěch oprávněných pozemků, jemuž odpovídá povinnost zdržet se v budoucnu na služebných pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení s předmětem podnikání velkoobchod nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles a/nebo zprostředkování prodeje nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles, které bude mít přímý kontakt s koncovými zákazníky (zejména prodejna, výdejní místo internetového obchodu spolu s možností převádění těchto výrobků koncovým zákazníkům) (dále jen "Exkluzivita") a v případě nájmu služebných pozemků třetím osobám nebo prodeje služebných pozemků třetím osobám tyto osoby zaváže povinností k dodržování exkluzivity podle této smlouvy".



## V čem může spočívat služebnost – příklad II.

- **22 Cdo 5142/2017**
  - Smluvně lze zřídit i právo průchodu a průjezdu přes budovu. Avšak je rozdíl mezi věcným břemenem zatěžujícím pozemek a břemenem zatěžujícím budovu na něm postavenou.
- 



# Nabytí služebnosti vydržením

- K nabytí služebnosti vydržením dochází přímo ze zákona, dovršením podmínek vydržení.
- Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá.
- **řádné vydržení**
  - poctivá, pravá držba, zakládající se na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva
  - uplynutí vydržecí doby (3 roky movité, 10 let nemovité věci)
- **mimořádné vydržení (§ 1095)**
  - Dvojnásobná vydržecí lhůta, ovšem držba se nezakládá jedná-li se o držbu neřádnou (držba nemusí být poctivá, ale nepoctivost lze namítnout)

# Nabytí služebnosti vydržením

- **22 Cdo 4089/2015**
- Oprávněný držitel práva odpovídajícího věcnému břemenu musí být přesvědčen, že jemu, případně jeho právním předchůdcům, toto právo platně vzniklo, tedy že mu náleží právo, které vzniká na základě písemné smlouvy, k níž je třeba rozhodnutí příslušného orgánu (dříve registrace státním notářstvím), a které je časově neomezené a přechází na nového nabyvatele s přechodem či převodem vlastnictví nemovitosti, k níž se toto právo váže. Oprávněná držba práva odpovídající věcnému břemenu vychází z omluvitelného omylu ohledně existence právní skutečnosti (titulu), který má za následek vznik věcného práva, případně jeho přechod nebo převod na držitele. Taková držba se proto nemůže opírat o pouhou skutečnost, že obsah určitého práva je dlouhodobě fakticky vykonáván.




# Nezbytná cesta

- zřizuje soud buď jako obligační právo, nebo jako služebnost za účelem možnosti užívání či obhospodařování nemovité věci

## Základní podmínky pro zřízení nezbytné cesty:

- Nemovitá věc, v jejíž prospěch lze zřídit právo cesty
- Chybějící přístup k veřejné cestě
- Úplata za zřízení práva nezbytné cesty a stanovení její výše

## Kdy **nelze** povolit nezbytnou cestu::

- Škoda převyšující výhodu nezbytné cesty
  - Způsobení nedostatku přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně tím, kdo o nezbytnou cestu žádá
  - Pohodlnější spojení
  - Přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit
- 



# NC – jen přes pozemek

- **22 Cdo 2823/2016**
- Právo cesty lze zřídit jen přes pozemek, nikoliv přes budovu (tj. tak, že by cesta využívala budovu, vedla by přes její součást). Soud nemůže zřídit věcné břemeno nezbytné cesty přes prostor, tvořící uzavřený celek s budovou, jelikož by tím došlo k významnému zásahu do soukromí a vlastnického práva.

# NC – minimalizace zásahu

- **22 Cdo 465/2018**
- Příklad-li do úvahy více možností, jak zřídit nezbytnou cestu, je třeba vybrat tu, která bude pro vlastníka zatíženého pozemku nejméně obtěžující; je třeba též vážit, zda by méně zatěžující a přiměřenější z hlediska požadavku minimalizace zásahů do vlastnického práva vlastníka zatěžovaného pozemku nebylo vhodnější zřídit cestu přes pozemek jiného vlastníka. Zákon nestanoví výslovně kritéria pro posouzení toho, jaká varianta je méně zatěžující a tudíž přiměřenější. Je třeba vzít do úvahy zejména výměru části pozemku, která má sloužit jako nezbytná cesta, způsob využívání zatěžovaného pozemku i stavby, které má cesta sloužit, a míru rušení jeho vlastníka. Významná je i skutečnost, že na pozemku, který připadá pro zřízení nezbytné cesty do úvahy, je již vybudována cesta. Pohodlí oprávněného při užívání cesty není hlavním kritériem, při existenci více přibližně rovnocenných variant by však neměla být volena ta, která by umožňovala užívat cestu jen s většími obtížemi. Pokud soud dospěje k závěru, že nejvhodnější by bylo zřídit nezbytnou cestu přes pozemky jiného vlastníka, resp. jiných vlastníků, než žalobce navrhuje, žalobu zamítne.

# NC – minimalizace zásahu


- **KS Plzeň 13 Co 315/2015**
- Jde-li o rekreační chatu, uzpůsobenou k „přírodnému bydlení“, která nemá zavedenu ani elektřinu nebo plyn, nikoliv o objekt určený k trvalému bydlení se základním komfortem, pak spojení lesní cestou je nutno považovat za objektivně dostačující.

# NC - újma

- **22 Cdo 5409/2015**
- K újmě, kterou je postižen vlastník pozemku, ke kterému soud zřizuje právo nezbytné cesty, musí soud přihlédnout při stanovení náhrady (úplaty) za zřízení práva nezbytné cesty a tato újma se promítne ve výši této úplaty. Újma vlastníka pozemku, ke kterému zřizuje soud právo nezbytné cesty, může spočívat i ve snížení ceny tohoto pozemku v důsledku jeho zatížení právem nezbytné cesty.




# NC – náhrada

- **22 Cdo 2576/2016**
  - Náhradu za zřízení práva nezbytné cesty lze poskytnout i ve splátkách nebo v opakujících se dávkách.
- 




# NC – jaké právo?

- **22 Cdo 4577/2017**
  - Povolení nezbytné cesty soudem může mít formu služebnosti, ale není to nezbytné. Právo nezbytné cesty, které není služebností, se nezapisuje do katastru nemovitostí.
  - **22 Cdo 1814/2015**
  - Soud může rozhodnout o zřízení služebnosti pouze v případech stanovených zákonem. Povolení nezbytné cesty soudem (a to i formou služebnosti) je výslovně upraveno v § 1029 a násl. o. z. Soud může rozhodnout o povolení nezbytné cesty formou služebnosti cesty (§ 1276 o. z.), avšak jen za podmínek upravených v § 1029 odst. 1, 2 o. z., tedy jen tehdy, jestliže vlastník nemůže nemovitou věc řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou.
- 




# NC – nemožnost zřícení v případě obligačního práva

- 22 Cdo 4852/2017
  - Věcné břemeno nezbytné cesty nemůže soud zřícit, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačního práva nebo může-li k přístupu využít jiné pozemky ve svém vlastnictví. Skutečnost, že přístup zřícený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni by byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo že by se obešel bez stavebních úprav, není významná.
- 



# NC – pro účely stavby

- **22 Cdo 3398/2016**
  - Žalobě o povolení nezbytné cesty (§ 1029 o. z.) nelze vyhovět, je-li nezbytná cesta žádána pouze pro účely zhotovení stavby (§ 1022 o. z.) nebo pro údržbu či obhospodařování nemovité věci v rozsahu spadajícím pod § 1021 o. z.
- 




# NC - hrubá nedbalost

- **22 Cdo 5229/2016**
- Získávání informací o případném spojení s veřejnou cestou před nabytím nemovité věci není samoučelné. Vědomost o absenci přístupu k nemovitosti sama o sobě sice nepostačuje k závěru o patrné nedbalosti, ovšem má vést k tomu, aby se nabyvatel pozemku pokusil zajistit si přístup k pozemku ještě před jeho samotným nabytím. Nabyvatel má zejména oslovit vlastníky pozemků, přes něž by přístup k nabývané nemovitosti přicházel do úvahy (nejen vlastníky pozemků, přes které cesta již dříve vedla), s nabídkou na povolení nezbytné cesty; nelze mu však vytýkat, že jeho snaha nebyla úspěšná pro nepřiměřené hospodářské požadavky vlastníků pozemků. Jinými slovy řečeno, pokud se nabyvatel snaží se sousedy dohodnout, k uzavření dohody však s ohledem na objektivně nepřiměřené požadavky sousedů nedojde, nelze v případě nabytí nemovitosti návrh na povolení nezbytné cesty zamítnout s tím, že si nabyvatel počínal hrubě nedbale. Jestliže ovšem nabyvatel zakoupí nemovitou věc za sníženou cenu s vědomím, že není spojena s veřejnou sítí komunikací, přičemž pro její zajištění před koupí ničeho neučiní, bylo by zneužitím práva, kdyby nabyvatel dosáhl zvýšení ceny pozemku povolením nezbytné cesty.




## NC - hrubá nedbalost

- **22 Cdo 1470/2016**
  - Podmínkou obsaženou v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. nemá být sankcionována sama o sobě skutečnost, že někdo nabytí nemovitou věc bez přístupu, nýbrž především ta okolnost, že nabyvatel se lehkovážně spoléhal na to, že mu bude přístup k pozemku po jeho nabytí umožněn sousedy či povolen soudem, přičemž se nepokusil si přístup zajistit před nabytím nemovité věci sám, ačkoliv tak nepochybně učinit mohl. Pokud se naopak o zajištění přístupu nabyvatel pokusil, jeho snaha však nebyla úspěšná (například pro kategorický nesouhlas sousedů či pro požadavky sousedů, které po nabyvateli nebylo možné spravedlivě požadovat), pak mu nelze tuto skutečnost přičítat k tíži. Úmyslem zákonodárce totiž zjevně nebylo vytvoření kategorie nemovitostí bez přístupu, k nimž již nebude moci být nezbytná cesta povolena, nýbrž úmyslem bylo sankcionovat lehkovážné jednání nabyvatelů.
- 




# NC – hrubá nedbalost

- **22 Cdo 3242/2015**
  - Hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou.
- 




# NC – hrubá nedbalost

- **22 Cdo 1499/2015**
  - Naplnění negativní podmínky obsažené v § 1032 odst. 1 písm. b) obč. zák. lze v závislosti na konkrétních individuálně daných okolnostech případu přičítat žadateli o nezbytnou cestu i tehdy, byl-li nedostatek přístupu k nemovité věci způsoben hrubě nedbalým nebo úmyslným jednáním jeho právních předchůdců. Taková situace může nastat v případě, že se žadatel o nezbytnou cestu ještě předtím, než nabyl vlastnické právo k nemovité věci, podílel se svými právními předchůdci na zhotovení staveb, jejichž umístění brání přístupu k věci.
- 




## NC-Budoucí využití pozemku

- Lze zřídit nezbytnou cestu pro budoucí užívání pozemku (byť umožněné územním plánem), nebo je třeba vycházet ze stavu, jaký tu je v době vyhlášení rozsudku?
  - Prozatím nedostupná sp. zn. (zveřejněno bude na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))
  - 11. 3. 1924 R I 167/24: Zákon o cestách z nouze (ze dne 7. července 1896, čís. 140 ř. zák.): Nezbytnou cestu nelze povolit k vůli vhodnějšímu zařízení budovy, by mohla sloužiti pozdějším novým potřebám, na něž někdejší její vlastník svého času mohl a měl pamatovati, ale nepamatoval.
- 




# Služebnost bytu

- **22 Cdo 4747/2015**
  - Svědčí-li oprávněnému z věcného břemene právo užívání bytu a ve smlouvě o zřízení věcného břemene není uvedeno něco jiného, nemá vlastník bytu nadále právo byt užívat. Oprávněný z věcného břemene se může domáhat vyklizení vlastníka z bytu věcným břemenem zatíženého. To není v rozporu s tím, že oprávněný může do bytu přibrat další osoby, a to především manžela a příbuzné v řadě přímé. Tyto osoby však nejsou subjekty služebnosti. Proto samotná skutečnost, že ve smlouvě o zřízení věcného břemene výlučného užívání bytu se předpokládá užívání bytu dalšími – neurčenými - osobami, ještě neznamena, že osoby, které oprávněný v bytě trpí, mají právní nárok na jeho užívání. Takové právo by muselo vyplývat z textu obligatorně písemné smlouvy.
- 




# Míra služebnosti

- **22 Cdo 3833/2012** (Bylo-li sjednáno věcné břemeno cesty (právo průchodu a průjezdu) přes určitý pozemek, ale nebylo sjednáno, kudy cesta vede, nemá to za následek neplatnost smlouvy pro neurčitost (§ 37 odst. 1 obč. zák.), ale je na povinném, aby v souladu s dobrými mravy a potřebou panujícího pozemku vymezil, kudy cesta povede).
  - **22 Cdo 4153/2014**
  - Nedostatečná specifikace služebnosti nemá za následek vždy neplatnost smlouvy o jejím zřízení. 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. Bylo-li sjednáno věcné břemeno cesty (právo průchodu a průjezdu) přes určitý pozemek, ale nebylo sjednáno, kudy cesta vede, nemá to za následek neplatnost smlouvy pro neurčitost, ale je na povinném, aby v souladu s dobrými mravy a potřebou panujícího pozemku vymezil, kudy cesta povede.
- 



# Konkurence služebností

- Platí, že k věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším.
  - Příklad: služebnost stezky může využívat více oprávněných.
  - Příklad: Pozdější oprávněný nesmí brát ze studny tolik vody, aby to omezovalo právo na vodu oprávněného ze služebnosti s právem s dřívějším pořadím.
  - Toto pravidlo se nevztahuje na služebnosti vzniklé zákonem nebo vydržením
  - Pořadí věcných práv upravuje § 982 OZ!
- 



# Konkurence nájmu a služebnosti

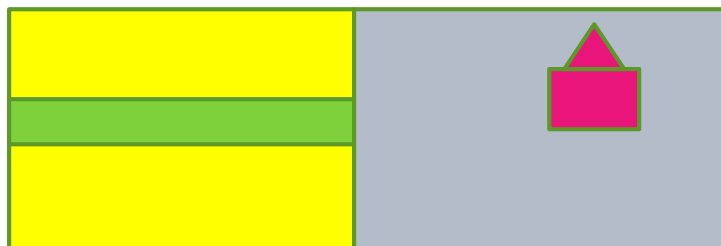
- Judikatura nepřipouští oprávnění vlastníka přenechat prostory užívané oprávněným ze služebnosti do nájmu třetí osobě (20 Cdo 1265/98)
- Jestliže vlastník zřídí služebnost k věci, na které již vázne obligační právo vylučující nebo omezující výkon služebnosti, musí obligační právo ukončit, jinak se jedná vůči oprávněnému ze služebnosti o vadné, resp. nemožné plnění.
- Řešení případů zřízení nájemního vztahu a služebnosti mezi týmiž oprávněnými (?) Článek: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/najem-a-vecne-bremeno-vedle-sebe-nemohou-obstat-skutecne-je-tomu-tak>
- Dosavadní judikatura dovozovala, že osoba oprávněná ze služebnosti nemůže platně přenechat do užívání nemovitost, ke které jí svědčí služebnost. Tento závěr je patrně překonaný (např. u poživací služebnosti má poživatel výslovně právo věc pronajmout).
- Nájem a služebnost zřízené mezi týmiž subjekty (při shodném předmětu užívání) vedle sebe nemohou obstát (**22 Cdo 2222/2011**)

# Zánik služebnosti

- Zánik služebnosti
  - Trvalá změna, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (ze zákona)
  - Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného (rozhodnutím soudu)
  - Dohodou
  - Uplynutím doby
  - Smrtí oprávněné osoby u osobních služebností
  
- Služebnost nezaniká spojením vlastnictví služebné a panující věci!

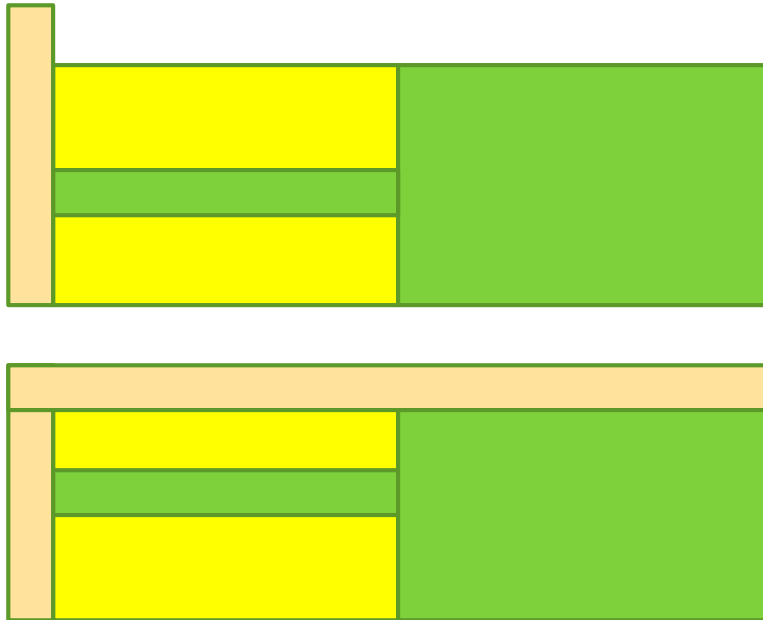
# PŘÍKLAD I

(Trvalá změna, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě)



# PŘÍKLAD II

(Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného)



# Zánik služebnosti

- Zánik služebnosti
  - Trvalá změna, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (ze zákona)
  - Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného (rozhodnutím soudu)
  - Dohodou
  - Uplynutím doby
  - Smrtí oprávněné osoby u osobních služebností
- Služebnost nezaniká spojením vlastnictví služebné a panující věci!

# Změna poměrů

- **22 Cdo 1372/2016**
- Změna poměrů, kterou vznikne hrubý nepoměr mezi služebností (věcným břemenem) a výhodou oprávněného, spočívá nejen v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků a za určitých okolností může vzniknout i změnou v chování účastníků.
- Zákon přímo neuvádí hlediska, ze kterých by bylo možno usuzovat na to, kdy jde o hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, a ponechává řešení této otázky uvážení soudu rozhodujícího konkrétní případ. Nelze pro každou v úvahu přicházející situaci stanovit pravidla pro rozhodnutí soudu, a proto v dovolacím řízení lze zpochybnit úvahu odvolacího soudu o tom, zda jde o takový nepoměr, jen jde-li o úvahu zjevně nepřiměřenou [srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2695/99 (uveřejněné v časopise Soudní rozhledy, 2002, č. 3, str. 85a), obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4747/2015 (dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))]. Totéž se týká i výše náhrady za zrušení věcného břemene.

# Změna poměrů

- **22 Cdo 497/2017**
- Změnou poměrů, odůvodňující omezení věcného břemene, může být i změna v osobních poměrech účastníků, pokud se výrazným způsobem dotýká obsahu věcného břemene. V případě věcného břemene, spočívajícího v právu doživotního užívání části domu, může takovou změnu představovat i skutečnost, že počet v domě bydlících vlastníkovi domu blízkých osob vzrostl, což vlastníkovi ztěžuje bydlení v ostatní části domu.


# Promlčení služebnosti

- **22 Cdo 3199/2017**
- Je-li právo odpovídající věcnému břemeni promlčeno, může se povinný z věcného břemene žalobou úspěšně domoci toho, aby se oprávněný výkonu takového práva zdržel.





# Vzdání se služebnosti x žaloba oprávněného

- **22 Cdo 155/2018**
  - Osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby na zrušení služebnosti, zřízené úplatným právním jednáním, pro změnu poměrů, je i osoba ze služebnosti oprávněná.
- 



**Děkuji za pozornost!**

