Vecna_prava_1_356_Sestava 1 18.4.13 13:53 Stránka 23

I. VLASTNICKÉ PRÁVO

1. K omezení práv vlastníka daných ust. § 123 obč. zák. formou věcného břemene

§ 123, 151n a násl. obč. zák.

Věcné břemeno může omezit vlastníka nemovité věci v jeho oprávněních věc držet, užívat a požívat jeho plody a užitky, nikoliv však už v jeho právu s věcí nakládat, neboť omezování zasahující do dispozičního práva vlastníka není právem k cizí věci a nemá proto charakter věcného břemene.

Rozsudek 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 v daném případě považoval 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 téže hlavě, tj. zástavní právo a zadržovací právo, které daleko spíše než věcná břemena směřují až k zásahu do samotného

Vecna_prava_1_356_Sestava 1 18.4.13 13:53 Stránka 24

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 odchylně od zákona, jestliže to zákon 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.

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 břemene, 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 zák. č. 265/92 Sb. a katastrální úřad postupoval v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 tohoto zákona, když návrh na vklad zamítl.

2. K postavení oprávněného držitele práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení

§ 123, § 129 odst. 2, § 151n a násl. obč. zák.

Ten, kdo je oprávněn na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu užívat byt, má právo umožnit užívání bytu manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod užívání bytu.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93
PrRo 2/1994, s. 60

Vecna_prava_1_356_Sestava 1 18.4.13 13:53 Stránka 25

3. K uplatnění žaloby na určení vlastnictví s ohledem na dobré mravy

§ 3 odst. 1, § 123 obč. zák.

Jestliže nemůže být posuzováno jako výkon práva, který by byl v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák., uplatnění žaloby na určení vlastnictví, tím spíše nemůže být v rozporu dobrými mravy rozsudek určující, kdo je vlastníkem sporné věci.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 9. 2004, sp. zn. 22 Cdo 927/2004
ASPI JUD81267CZ

4. K formulaci negatorní žaloby obdarovaného vůči dárci

§ 126, § 151n a násl., § 628 a násl. obč. zák.

Petit negatorní žaloby uplatněné vlastníkem nemovitosti vůči dárci, který mu tuto nemovitost daroval s tím, že ve prospěch dárce bylo současně zřízeno věcné břemeno nerušeného doživotního užívání, musí být blíže konkretizován v tom směru, aby se pokud možno zamezilo dalším sporům o výkon práv mezi účastníky.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2239/2003
SoRo 7/2004, s. 259

Z odůvodnění:

Smlouvy, jimiž rodiče darují svému dítěti nemovitost, kterou doposud (často výlučně) užívají, se současným zřízením věcného břemene „nerušeného bezplatného doživotního užívání převáděných nemovitostí“, jako tomu bylo i v souzené věci, jsou v právních vztazích týkajících se převodu nemovitostí poměrně častým jevem. Účelem takových smluv je, aby nabyvatel získal jistotu, že v době do smrti dárce ani v důsledku dědění převáděná nemovitost 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.

K poměřování práv vlastníka nemovitosti s právy osoby oprávněné z věcného břemene k doživotnímu užívání nemovitosti je pak třeba přistupovat z právě uvedeného hlediska, s nímž byli účastníci smlouvy srozuměni. Podle názoru dovolacího soudu je tedy žádoucí, aby ve stejných či obdobných případech, jako je právě posuzovaný, byl respektován na jedné straně zájem vlastníka na zachování nemovitosti v dobrém stavu a na druhé straně skutečně nerušený výkon užívacích práv dosavadních vlastníků, kteří se svého vlastnictví bezúplatně formou darování vzdali. Dojde-li v takových poměrech mezi účastníky k neshodám, které se řeší soudně, je nezbytné, aby výrok soudního rozhodnutí (při vázanosti petitem negatorní žaloby) byl blíže konkretizován, aby se tak pokud možno zamezilo dalším sporům o výkon práv mezi účastníky a aby se neopomíjela práva osoby z věcného břemene oprávněné, jež přirozeně vlastníka věci tímto břemenem zatížené omezují.

V daném případě žalobce formuloval žalobní petit poměrně obecně a výrok soudu (zdržet se veškerých jednání, kterým by byl žalobci znemožněn přístup na pozemky či do chaty), jež má odstranit neshody mezi účastníky, je formulován příliš široce. Takový výrok žalobci umožňuje kdykoli a z jakéhokoli důvodu či bezdůvodně vstupovat

Vecna_prava_1_356_Sestava 1 18.4.13 13:53 Stránka 26

na pozemky a do domu žalovaného, ačkoliv ten by měl být při výkonu svých dosavadních práv rušen co nejméně. Při důrazu na zachování dosavadních užívacích práv žalovaného za situace, kdy došlo ke změně dříve pozitivních vztahů mezi účastníky, neodpovídá rozhodnutí soudu požadavku jednoznačného a spravedlivého vymezení práv účastníků při jejich výkonu. Podle názoru dovolacího soudu je nezbytné, aby žalobní návrh, vymezující povinnost žalovaného strpět přístup žalobce na či do jeho nemovitostí, blíže stanovil účel či situace, při nichž bude žalobce realizovat svá práva vlastníka (údržba či oprava nemovitosti, kontrola jejich stavu za určité období). Vzhledem k napjatým vztahům mezi účastníky by bylo vhodné i předchozí vyrozumění o době, kdy žalobce míní svá práva uskutečnit. S ohledem na výše učiněný výklad není dobře možné připustit, jak se rozhodnutím soudů obou stupňů stalo, aby za daných poměrů žalobce při výkonu uvedených práv mohl žalovaného rušit při výkonu jeho užívacích práv bez jakéhokoli omezení.

5. Ke sporům obdarovaného vlastníka a dárce oprávněného k doživotnímu užívání nemovitosti

§ 51, § 126 odst. 1 obč. zák.

Ve sporech o užívání nemovitostí mezi vlastníkem nemovitostí a dárci, kteří mu tyto nemovitosti darovali s tím, že budou mít právo je doživotně užívat, musí soud poměřovat na straně jedné vlastníkova práva na ochranu vlastnictví a na straně druhé práva osoby oprávněné ze smlouvy o doživotním užívání převedených nemovitostí, s nimiž byli účastníci smlouvy srozuměni. Je tedy žádoucí, aby v takových případech byl respektován na jedné straně zájem vlastníka na zachování nemovitosti v dobrém stavu a na druhé straně skutečně nerušený výkon užívacích práv dosavadních vlastníků, kteří se svého vlastnictví bezúplatně formou darování vzdali.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2006, sp. zn. 22 Cdo 234/2006
ASPI JUD92905CZ

Z odůvodnění:

Smlouvy, jimiž rodiče darují svému dítěti nemovitost, kterou doposud (často výlučně) užívají, se současným zřízením práva doživotního užívání převáděných nemovitostí, jsou v právních vztazích týkajících se převodu nemovitostí poměrně častým jevem. Účelem takových smluv je, aby nabyvatel získal jistotu, že v době do smrti dárce ani v důsledku dědění převáděné nemovitosti nepřejdou na jinou osobu, přičemž dárce má zajištěno užívání nemovitostí 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. Obdarovaní pak jsou s touto perspektivou omezeného výkonu vlastnického práva srozuměni.

Ve sporech uvedeného druhu o užívání nemovitostí mezi vlastníkem nemovitostí a dárci, kteří mu tyto nemovitosti darovali, musí soud poměřovat na straně jedné vlastníkova práva na ochranu vlastnictví a na straně druhé práva osoby oprávněné ze smlouvy o doživotním užívání převedených nemovitostí, s níž byli účastníci smlouvy srozuměni. Podle názoru dovolacího soudu je tedy žádoucí, aby v takových případech, jako je právě posuzovaný, byl respektován na jedné straně zájem vlastníka na zachování nemovitosti v dobrém

Vecna_prava_1_356_Sestava 1 18.4.13 13:53 Stránka 27

stavu a na druhé straně skutečně nerušený výkon užívacích práv dosavadních vlastníků, kteří se svého vlastnictví bezúplatně formou darování vzdali.

Domáhá-li se vlastník u soudu dočasného vyklizení obytného domu takovými dárci s tím, že hodlá dům rekonstruovat, ač rekonstrukce není nezbytná, soud žalobu zamítne.

6. K neoprávněnému bránění v užívání domu nebo bytu

§ 123 obč. zák.
§ 249a odst. 2 tr. zák.

Za neoprávněné bránění v užívání domu nebo bytu je třeba považovat i případ, kdy jejich dosavadní nájemce po skončení nájmu tím, že se odmítne vystěhovat a dům či byt vyklidit, brání vlastníkovi domu nebo bytu v tom, aby vůbec mohl realizovat své právo k užívání předmětu vlastnictví.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 5 Tz 29/99
PrRo 2/2002, s. 65

Z odůvodnění:

Trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 2 tr. zák. se dopustí ten, kdo oprávněné osobě v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně brání. Je nepochybné, že oprávněnou osobou v tomto smyslu může být i vlastník bytu či domu, protože součástí vlastnického práva podle § 123 obč. zák. je oprávnění vlastníka předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Užíváním se zde rozumí oprávnění vlastníka využít všech užitných vlastností věci za tím účelem, aby realizoval své zájmy a potřeby, ať již ve formě individuální spotřeby či podnikatelské spotřeby. Vlastník domu či bytu je chráněn ustanovením § 249a odst. 2 tr. zák. především tehdy, když dům nebo byt užívá tím způsobem, že v něm sám skutečně bydlí. To ovšem neznamená, že by snad v jiných případech nebylo citovaným ustanovením chráněno užívací právo vlastníka domu nebo bytu a že se jeho ochrana vyčerpává toliko v případě, jestliže v bytě či domě též bydlí, nebo zde má alespoň trvalý pobyt.

Součástí oprávnění užívat dům nebo byt jsou nepochybně též aktivity vlastníka domu či bytu směřující k tomu, aby svůj dům nebo byt před tím, než se do něj nastěhuje sám nebo někdo jiný, přizpůsobil vlastním potřebám, potřebám své domácnosti nebo potřebám nového nájemce, jemuž dům či byt hodlá pronajmout. Užíváním domu nebo bytu je třeba totiž rozumět i oprávnění vlastníka přenechat předmět svého vlastnictví (byt, dům) do pronájmu jiné osobě za úplatu (nájemné) a využít i tímto způsobem užitných vlastností domu nebo bytu. Za neoprávněné bránění v užívání domu nebo bytu je proto třeba považovat i případ, kdy jejich dosavadní nájemce po skončení nájmu tím, že se odmítne vystěhovat a dům či byt vyklidit, brání vlastníkovi domu nebo bytu v tom, aby vůbec mohl realizovat své právo k užívání předmětu vlastnictví v uvedeném smyslu. To platí bez ohledu na skutečnost, zda se chce vlastník domu nebo bytu do něj po skončení dosavadního nájmu sám (resp. se svou rodinou) nastěhovat, nebo zda dům či byt hodlá dále pronajmout novému nájemci. Jinak by nebyla dostatečně sankcionována povinnost ostatních osob umožnit vlastníkovi, pokud právo na bydlení ve svém domě nebo bytě nájemní smlouvou dočasně převedl na jinou osobu, aby se mohl ujmout výkonu užívacího práva jako součásti vlastnického práva. Užívání domu nebo bytu jako součást vlastnického práva