

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Když se stane věcné břemeno (služebnost) práva doživotního užívání nemovitosti přítěží

Velmi často se v praxi stává, že vlastník nemovitosti určené k bydlení – rodinného domu, chalupy nebo bytové jednotky ji zcizí – prodá, daruje, ale s tím, že ji bude do konce svého života užívat, má tedy zřízeno a do katastru nemovitostí jako věcné břemeno (služebnost) zapsáno právo doživotního užívání. Ale i taková výhoda se může změnit v nevýhodu, v přítěž.

Co s tím, jak postupovat, když zákon přiznává právo domáhat se omezení nebo zrušení služebnosti jen vlastníkovi služebné věci - tedy v případě doživotního užívání nemovitosti nikoliv uživateli. Může tedy žádat zrušení věcného břemene (služebnosti) i ten, kdo z ní má výhodu, anebo jenom ten, kdo z ní má povinnost?

Jistá paní převedla vlastnické právo ke své nemovitosti – rodinnému domku na nové vlastníky a zařídila si věcné břemeno odpovídající právu doživotního a bezplatného užívání bytu o velikosti kuchyně a pokoje v prvním patře onoho rodinného domu. Zprvu byly vztahy mezi původní majitelkou a novými vlastníky domu dobré, jenže posléze se věci změnily, jak už tomu někdy bývá, začalo docházet konfliktům, které dosáhly značné intenzity, že je musela řešit i policie. Konflikty vedly ke zhoršení zdravotního stavu původní majitelky, oprávněné z věcného břemene k užívání nemovitosti, až se nakonec v roce 2012 přestěhovala do domova s pečovatelskou službou. Uživací právo k bytu tak ztratilo pro oprávněnou smysl. Ostatně její zhoršený zdravotní stav jí ani neumožňoval zajistit vytápění domu, začaly jí vadit též strmé schody.

Možnost zrušení soudem pro hrubý nepoměr mezi výhodou a zatížením nemovitosti

Vlastníci se s původní majitelkou pochopitelně nedokázali dohodnout, a tak věc skončila u soudu. Soud vyhověl žalobě starší paní a zrušil věcné břemeno odpovídající právu doživotního a bezplatného užívání bytu a zároveň uložil žalovaným vlastníkům zaplatit jí náhradu za zrušení věcného břemene ve výši 258 000 Kč. Soud vyšel z toho, že se znesvářené strany přely o rozsah a užívání věcného břemene, přičemž neuvěřil tvrzením žalovaných, že jsou ochotni na všechny neshody zapomenout a umožnit paní plný výkon jejích práv. Při stanovení náhrady za zrušení věcného břemene ve výši 258 000 Kč soud přihlédl k tomu, že věcné břemeno bylo zřízeno za úplatu, zrušením věcného břemene budou moci žalovaní vlastníci domu využít byt v prvním patře domu o velikosti dvou pokojů s příslušenstvím a rozdíl na obvyklé ceně nemovitosti s věcným břemenem a bez něj činí 480 000 Kč; samotná služebnost užívání má podle znalce hodnotu 331 660 Kč, náklady na běžnou údržbu předmětné nemovitosti činí 20 000 Kč ročně, tj. za 10 let 200 000 Kč.

Jenže vlastníkům domu se platit nechtělo, odvolali se a u soudu odvolacího uspěli, když ten žalobu na zrušení předmětného věcného břemene zamítl. Zdůraznil, že **služebnost zakládá omezení vlastnického práva vlastníka ve prospěch jiného pozemku nebo oprávněné osoby, přičemž v průběhu času může dojít k prohloubení disproporce mezi oprávněními a povinnostmi, a proto ust. § 1299 odst. 2 občanského zákoníku (o. z.) poskytuje možnost domoci se omezení či zrušení služebnosti za náhradu, pokud nastane hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku; toto oprávnění však zákon výslovně přiznává pouze vlastníku služebné věci.** Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání k Nejvyššímu

soudu.

Věcné břemeno se změnilo na služebnost

Předmětné věcné břemeno užívání bytu, které vzniklo před 31. 12. 2013, se nabytím účinnosti nového občanského zákoníku - o. z. (tj. dne 1. 1. 2014), stejně jako v mnoha jiných případech transformovalo na služebnost užívacího práva ve smyslu ust. § 1283 a násl. o. z.

Když má právo povinný, musí jej mít i oprávněný, konkrétní případ pak posoudí soud

Podle ust. § 1299 odst. 2 o. z., při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu. Zákon však přiznává právo domáhat se zrušení služebnosti výslovně pouze vlastníkovi služebné věci. O oprávněném se nezmiňuje, což si lze podle názoru Nejvyššího soudu ČR, který uvedl v odůvodnění rozsudku spis. zn. 22 Cdo 155/2018, ze dne 27. 3. 2018, vysvětlit tím, že se zpravidla předpokládá souhlas vlastníka zatížené věci, a tedy dohoda stran. Při absenci souhlasu vlastníka zatížené věci jde o situaci opačnou oproti stavu, kdy tento vlastník chce zrušit služebnost a oprávněný se tomu brání. Zákon v takovém případě přiznává vlastníkovi služebné věci právo navrhnout zrušení služebnosti, ale oprávněnému v obdobné situaci toto právo výslovně nepřiznává. Neexistuje však rozumný důvod pro to, aby nebylo s oběma situacemi nakládáno shodně. Vzhledem k tomu, že se jedná o obdobné skutkové podstaty, mělo by pro ně platit shodné pravidlo. To platí tím spíše, když se domáhá zrušení práva, z něž mu - obecně nahlíženo - plyne prospěch, oprávněný ze služebnosti. Za jakých konkrétních podmínek, a zda vůbec, ke zrušení služebnosti dojde, je předmětem soudního posouzení v řízení o zrušení služebnosti.

Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 22 Cdo 155/2018, ze dne 27. 3. 2018, proto v zájmu racionality, s přihlédnutím k ústavně zaručenému principu rovnosti v právech, dospěl za pomoci tzv. soudcovského dotvoření práva k závěru, že aktivní legitimaci k podání návrhu na zrušení služebnosti (věcného břemene) soudem má v daném případě též osoba oprávněná ze služebnosti.



Richard W. Fetter

právník věnující se pracovnímu a občanskému právu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv](#)

[pohledem Ústavního soudu](#)

- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)