

20. 8. 2013

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

## Lze k pozemku ve spulvlastnictví vlastníků jednotek zřídít věcné břemeno bez současného zatížení samotných jednotek?

V praxi se lze běžně setkat se zápisem věcného břemene užívání pozemku, jehož spulvlastnictví je spojeno s vlastnictvím bytové jednotky, jakožto omezení vlastnického práva k této bytové jednotce. Některé katastrální úřady dokonce povolení vkladu práv odpovídajících takovému věcnému břemenu do katastru nemovitostí podmiňují jeho zřídlením i přímo ke všem bytovým či nebytovým jednotkám, jejichž vlastníci jsou spulvlastníky pozemku. Má však takový požadavek oporu v zákoně?



Zákon o vlastnictví bytů (ZVB) vychází ze zvláštního druhu spulvlastnictví budovy, spočívajícího ve **vlastnictví její části tvořené jednotkou a neoddělitelného spulvlastnického podílu na společných částech budovy**. Tento spulvlastnický podíl v souladu s § 8 odst. 1 a § 20 odst. 1 ZVB při převodu vlastnického práva k jednotce přechází na nabyvatele. V případě, že vlastník budovy byl i vlastníkem pozemku, na němž je budova postavena, patří k vlastnictví jednotky (a spulvlastnictví společných částí budovy) i spulvlastnický podíl na tomto pozemku. To platí i o dalších funkčně souvisejících pozemcích označených v prohlášení vlastníka budovy. Spulvlastnický podíl na pozemku je ovšem **na rozdíl od podílu na společných částech budovy samostatným předmětem vlastnického práva** a na nabyvatele jednotky (automaticky) nepřechází. Podle § 20 odst. 2 ZVB však lze vlastnické právo k jednotce převést pouze současně s převodem spulvlastnického podílu na pozemku. Zákon o vlastnictví bytů tak vytváří **celek tvořený vlastnictvím jednotky, spulvlastnictvím společných částí budovy a spulvlastnictvím pozemku**.

Vztahu vlastnictví jednotky, spulvlastnictví společných částí budovy a spulvlastnictví pozemku se týká též § 30 odst. 3 ZVB, podle nějž nelze na spulvlastnickém podílu na společných částech budovy a na spulvlastnickém podílu na pozemku zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na jednotce. To bezesporu znamená, že **předmětem zástavního práva nemůže být samostatně spulvlastnický podíl na společných částech budovy nebo na pozemku**. Ustanovení však žádné věcné právo nezmiňuje výslovně, takže jeho použití na jiná věcná práva je otázkou výkladu.

Nejvyšší soud ČR tuto otázku řešil v rozsudku ve věci spis. zn. 21 Cdo 2631/2011 ze dne 15. prosince 2011, a to ve vztahu k právům odpovídajícím věcným břemenům. Co se týče skutkové stránky, vlastníci jednotek a současně spulvlastníci pozemku na něm smlouvou zřídili věcné břemeno venkovního parkovacího stání bez zastřešení. Na svých jednotkách však toto věcné břemeno

nezřídili. Katastrální úřad návrh na vklad práv odpovídajících tomuto věcnému břemeni do katastru nemovitostí s odkazem právě na § 30 odst. 3 ZVB zamítl. Aplikace tohoto ustanovení přitom bude důvodem, proč věcná břemena, jejichž předmětem je užívání pozemku například ke zřízení, provozu, údržbě a opravám vodovodu či kanalizace, výměňkové stanice, veřejného osvětlení, trafostanice, apod. bývají v katastru nemovitostí zapsána jako omezení vlastnického práva k jednotkám, k jejichž užívání při těchto činnostech vůbec nedochází.

Vlastníci jednotek se proti zamítnutí návrhu na vklad bránili podáním žaloby podle páté části občanského soudního řádu, ale Městský soud v Praze ji rovněž s odkazem na § 30 odst. 3 ZVB zamítl. Úspěšné nebylo ani odvolání proti tomuto rozsudku, jelikož Vrchní soud v Praze zamítnutí žaloby potvrdil.

Nejvyšší soud ČR rozhodující o dovolání se při výkladu § 30 odst. 3 ZVB zaměřil na jeho účel. Ten totiž dle něj navazuje na výše popsané spojení jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku a **brání tomu, aby k rozdělení tohoto celku došlo realizací zajištění, například při zpeněžení zástavy tvořené jenom spoluvlastnickým podílem** na pozemku. Toto ustanovení se proto vztahuje **pouze na instituty, jejichž možným právním následkem by mohl být přechod nebo převod například samotného spoluvlastnického podílu** na pozemku. Jde tedy o zástavní právo, zajišťovací převod práva, ale třeba i právo předkupní.

Naopak při zřízení věcného břemene, resp. výkonu práv odpovídajících věcnému břemeni, takové rozdělení nehrozí. Jejich **výkon totiž není spojen s nárokem na převod věcným břemenem zatíženého pozemku**, resp. spoluvlastnického podílu na něm. Spoluvlastníci pozemku, jehož spoluvlastnictví je spojeno s vlastnictvím jednotek, proto nejsou nijak omezeni ve smluvní volnosti, hodlají-li zatížit věcným břemenem pouze pozemek. Jako další argument pro odmítnutí právního názoru katastrálního úřadu a soudů první a druhé instance se nabízí **nemožnost výkonu práv odpovídajících věcnému břemeni například vstupu na pozemek na jednotce**, jež by ve smyslu § 37 odst. 2 OZ způsobila neplatnost smlouvy, kterou by takové věcné břemeno mělo být zřízeno. Závěry Nejvyššího soudu ČR lze tedy doplnit v tom smyslu, že spoluvlastníci pozemku při zřízení věcného břemene jeho užívání toto věcné břemeno současně ke svým jednotkám zřizovat nejen nemusí, ale ani nemohou.



**Mgr. Jan Pořízek,**  
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 1329/5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)