16. 10. 2025

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

Právním účinkem služebnosti požívacího práva je vstup poživatele do právního postavení pronajímatele dle dříve uzavřené nájemní smlouvy

Nejvyšší soud v čerstvém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1469/2025, ze dne 19. 8. 2025 řešil doposud judikatorně neřešenou otázku, zda právním účinkem uzavřené smlouvy o požívacím právu (služebnosti požívacího práva) je vstup poživatele do právního postavení pronajímatele dle dříve (ohledně shodného předmětu užívání a požívání) vlastníkem coby pronajímatelem uzavřené a trvající nájemní smlouvy.

Z předmětného rozhodnutí vyplývají pro právní praxi tyto klíčové závěry:

Podle § 1285 o. z. služebností požívacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci.

Podle § 1287 o. z. poživatel přejímá všechny závady, které na věci vázly v době, kdy byla služebnost zřízena. Nese také náklady, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo.

Podle § 2221 odst. 1 o. z. změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Požívací právo (ususfructus) je nejširší „užívací“ právo k věci, poskytuje nejen (jako právo užívání) oprávnění věc užívat (ius utendi), ale i právo ji požívat (ius fruendi), tedy z věci brát plody a užitky (které lze považovat podle pravidel řádného hospodaření za výnos věci). Poživatel má právo i na mimořádný výnos věci.

V § 1285 a násl. o. z. je požívací právo upraveno coby druh osobní služebnosti (věcného práva k věci cizí). Sjednáním požívacího práva jakožto závazku (obligace) vzniká pacht (srov. § 2332 a násl. o. z.).

Podstatnými náležitostmi smlouvy o sjednání požívacího práva jsou označení věci, k níž se má vztahovat, a ujednání o jejím přenechání poživateli k užívání a požívání. Takovými náležitostmi nejsou jiná ujednání, např. o (odchylné) úpravě úhrady obvyklých udržovací nákladů na věc dle § 1288 o. z., nákladů na stavební práce dle § 1289 o. z., úplatě za požívání. Jejich (případně odchylná) úprava proto sama o sobě závěr o odlišné povaze uzavřené smlouvy neopodstatňuje.

Požívací právo je služebností, která poskytuje nejširší oprávnění nad cizí věcí, obdobné vlastnickému právu.

Pojem plodů a užitků věci je definován v § 491 odst. 1 a 2 o. z. Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy (srov. § 491 odst. 2 o. z.). Pravidelně půjde o pohledávku (typicky např. nájemného, pachtovného; srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3793/2010, uveřejněný pod č. 97/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo usnesení

Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2010, sp. zn. 29 Cdo 5432/2007, a ze dne 25. 1. 2018, sp. zn. 29 Cdo 6097/2017).

Z práva poživatele brát z věci plody a užitky se podává, že poživatel věci je oprávněn žádat od jejího nájemce (coby typický užitek) nájemné [to bylo dovozováno též v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 1950; k tomu k výkladu § 511 všeobecného zákoníku občanského (ABGB) z roku 1811 srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 1934, sp. zn. Rv II 683/32, uveřejněné ve sbírce Vážný pod č. 13794/1934].

Obsahem práva odpovídajícího služebnosti (věcnému břemeni) sice nemohou být všechna práva vlastníka nemovitosti, vlastník je však povinen trpět užívání a požívání; jiná práva a povinnosti (právo s věcí nakládat) mu zůstávají zachována (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3576/2017, a ze dne 20. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1663/2017).

Poživatel věci tak může služebnou věc dát do dalšího užívání; může ji půjčit, pronajmout nebo propachtovat. Toto oprávnění je projevem práva „brát z věci plody a užitky“ (srov. v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3587/2008). Ohledně pachtu coby „obligačního požívacího práva“ uvedené ostatně vyplývá z § 2334 o. z. (byť zde s následkem v podobě práva propachtovatele dát výpověď, nedal-li v uvedeném případě předchozí souhlas).

Jestliže může poživatel věci služebnou věc dát do dalšího užívání za dobu trvání svého požívacího práva, není důvodu, aby takové již existující užívání (vlastníkem dříve založené) nemohl převzít. Ostatně dle § 1287 věta první o. z. poživatel přejímá všechny závady (právní vady), které na služebné věci vázly v době, kdy byla služebnost zřízena. Poživatel tedy musí takové právní vady služebné věci respektovat.

Podobnost (účinků) zřízení nebo zániku požívacího práva coby služebnosti (§ 1285 o. z.) s nabytím nebo zánikem vlastnického práva je přitom natolik silná, že je namístě v případě vzniku či zániku požívacího práva analogicky aplikovat ustanovení § 2221 o. z. a vycházet z obdobné intenzivní ochrany nájemce (či pachtýře; srov. § 2341 o. z.) jako při změně vlastnického práva k pronajaté (propachtované) věci.

To znamená, že byla-li služebná věc v době zřízení služebnosti požívacího práva pronajata (propachtována), vstupuje poživatel zřízením služebnosti do postavení pronajímatele (propachtovatele). Požívací právo ke služebné věci v důsledku toho také obstojí vedle již existujícího práva nájmu (pachtu) a není v kolizi s § 1763 o. z.

K takovému závěru ostatně dospívá též doktrína [srov. komentáře k § 1285 a 1287 In: Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013; k § 2221 In: Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014; k § 1285. In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). Systém ASPI. Wolters Kluwer. Dostupné z: www.aspi.cz.].

Sama okolnost uzavření smlouvy o požívacím právu (a jejího právního účinku představovaného vstupem poživatele do právního postavení pronajímatele ohledně předmětné nájemní smlouvy) přitom není v rozporu s dobrými mravy (příp. nepředstavuje zneužití práva; § 2 odst. 3, § 8 o. z.). Tentýž (zákonný) důsledek ostatně nastává v případě změny vlastníka pronajaté (propachtované) věci (§ 2221 o. z., § 2341 o. z.; srov. výklad výše).

K námitce žalobkyně, že žalovaná 2) se snaží „parazitovat“, sluší se dodat, že rozpor s dobrými mravy nelze dovodit jen ze skutečnosti, že žalovaná 2) – podnikatelka uzavírá smlouvy o požívacím právu za účelem dosažení zisku. Do původního nájemního poměru vstupuje se všemi jeho základními obsahovými atributy (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1868/2018), tzn. že je vázána též úpravou (ujednáním o) způsobu zvyšování nájemného. Okolnosti, že by jejím cílem (úmyslem) bylo poškodit žalobkyni, nebyly zjištěny.

Z výše uvedeného se podává správnost závěrů odvolacího soudu, že (s přihlédnutím k vůli smluvních stran, včetně výslovného ujednání ve smlouvě o „převzetí“ předmětné nájemní smlouvy poživatelem) smlouva o požívacím právu není ve skutečnosti smlouvou nájemního typu, že „její účastníci se totiž od zákonných ustanovení upravujících požívací právo dle § 1285 a násl. o. z. neodchýlili se v takové míře, že by to mělo vést k závěru o její absolutní neplatnosti či k závěru, že jde o jiný smluvní typ“, že „může obstát i vedle nájemní smlouvy“ a že „smlouvu o požívacím právu nelze shledat ani rozpornou s dobrými mravy v intenzitě, jež by zakládala její absolutní neplatnost“, jakož i závěru, že „nelze proto dovodit, že i po uzavření smlouvy o požívacím právu byl nadále žalovaný 1) pronajímatelem a nositelem práv a povinností pronajímatele“ z předmětné nájemní smlouvy.

Odvolací soud přitom použil závěry rozhodnutí soudů Rakouské republiky toliko jako „výkladovou pomůcku“ pro výklad institutu požívacího práva a jeho účinků; tomuto komparativnímu postupu nelze (zvláště vzhledem ke společným kořenům obou civilních práv) nic vytknout. Správně rovněž uzavřel, že závěry vyjádřené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2222/2011, v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 se v uvedeném směru pro právní úpravu obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, neuplatní.

JUDr. Vladimír Janošek,
advokát

ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

Aviatica, U Trezorky 921/2
158 00 Praha 5

Tel.: +420 731 773 563
e-mail: janosek@arws.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání