

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

## **Právo doživotního užívání bytu (věcné břemeno in personam)**

Právo doživotního užívání bytu resp. určité obytné místnosti je typickým představitelem tzv. věcných břemen in personam.

Právo doživotního užívání bytu resp. určité obytné místnosti je typickým představitelem tzv. věcných břemen in personam. Obecně lze věcná břemena charakterizovat jako věcná práva k věci cizí, tedy jako práva spojená s určitou nemovitostí nebo s konkrétní osobou, jež omezují práva jiného vlastníka nemovitosti a jejichž charakteristikou je také to, že věcná břemena přecházejí s vlastnictvím věci na nového nabyvatele.

Věcná břemena, tudíž i právo na doživotní užívání místnosti (neboli tzv. právo na doživotní bydlení), mohou vzniknout písemnou smlouvou uzavřenou mezi vlastníkem nemovitosti a druhou osobou, dále na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, nebo ze zákona (ustanovení § 151o zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku). K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.

S nárokem osoby na doživotní užívání určité místnosti/místností se můžeme nejčastěji setkat v případě, kdy zůstavitel odkázal na základě závěti dědicům dům, nebo jej ještě za života daroval, a zároveň určil, že v tomto domě ve vymezených místnostech bude i nadále bydlet určitá osoba (např. zůstavitel může v závěti uvést, že dědic jeho nemovitosti je povinen poskytnout doživotní bydlení jeho družce, apod.).

Je nepochybné, že takové omezení vlastníka nemovitosti, který je na základě určitého právního titulu povinen poskytovat jiné osobě bydlení v jeho nemovitosti, může být pro obě strany v určitých případech nepříjemné a omezující. Z toho důvodu je vhodné, aby si obě strany domluvily přesný způsob a rozsah práv a povinností vyplývajících z věcného břemene, nebo aby zůstavitel ve své závěti konkretizoval, které místnosti mají být přenechány k bydlení určené osobě a podobně. Zde je však třeba brát na zřetel, že ve vztahu vyplývajícím z věcného břemene, jsou téměř veškerá práva na straně oprávněné osoby, tedy osoby využívající právo bydlení. Byť je tedy k bydlení vyhrazena jen jedna místnost, je třeba brát zřetel na to, že k bytu náleží pravidelně též příslušenství – tedy rovněž kuchyně, sociální zařízení, chodba, ale mohou to být i sklep, půda, dvůr, zahrada či vedlejší stavby se zajištěním příchodu a odchodu.

Právo vyplývající z věcného břemene doživotního bydlení je právem bezúplatným. Z této skutečnosti však nevyplývá, že by oprávněná osoba nemusela uhrazovat žádné poplatky související s bydlením. Nedohodnou-li se účastníci právního vztahu věcného břemene jinak, je oprávněná osoba povinna nést přiměřeně náklady zachování a opravy nemovitosti, kterou užívá. Oprávněná osoba je povinna hradit i náklady související s jejím užíváním nemovitosti třetím osobám – energie, odvoz odpadků, apod.

Práva z věcného břemene mohou zaniknout rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno doživotního bydlení jako věcné břemeno in personam zaniká nejpozději smrtí oprávněné osoby.

Podle dikce zákona věcné břemeno také zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby. Jedná-li se však o dočasnou nemožnost řádného užívání místnosti, právo z věcného břemene nezaniká.

Konečně, věcné břemeno může být zrušeno nebo omezeno rozhodnutím soudu v případě, že změnou poměrů vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění. Změnou poměrů lze rozumět např. situaci, kdy oprávněná osoba přestala užívat vyhrazené místnosti (uvolnila je pro vlastníka nemovitosti) a přestěhovala se jinam (např. do domova důchodců). Při posuzování výše přiměřené peněžité náhrady místo věcného plnění soud zpravidla posuzuje konkrétní okolnosti, za kterých se oprávněná osoba přestěhovala, kam a jaký prospěch z toho vyplynul pro vlastníka nemovitosti (např. uvolněné místnosti může začít pronajímat a mít z nich tak finanční prospěch).

Při stanovení přiměřené náhrady nelze podle názoru soudů ( 22 Co 2284/98 In: Soudní rozhledy 20/7) přihlídnout k okolnosti, že oprávněná osoba způsobí protiprávním jednáním zhoršení užívané místnosti/věci. Je tomu tak proto, že jde o dva samostatné nároky, přičemž nárok na zaplacení náhrady za zrušení věcného břemene vzniká okamžikem, kdy rozhodnutí o zrušení věcného břemene a o poskytnutí náhrady nabylo právní moci (jde o konstitutivní rozsudek). Proto započtení pohledávky vlastníka zatížené věci před tím, než rozsudek nabude právní moci, není možné.

Právní úprava: zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (§§ 151n-151p)

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

## Další články:

- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci - kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)