1. 6. 2015

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

Věcné břemeno k věci vlastní?

Stejně jako občanský zákoník z roku 1964, tak i občanský zákoník účinný od 1.1.2014 (dále též „OZ“) zakotvuje možnost zřídit k vlastní věci ve prospěch jiného věcné břemeno – tedy zřídit věcné právo k věci cizí. Jak je to však s možností zřídit věcné právo k věci vlastní, tedy zřídit věcné břemeno ke své vlastní věci ve svůj vlastní prospěch? Je taková možnost novým občanským zákoníkem vůbec připuštěna? A za jakých podmínek?

FIALA, TEJKAL A PARTNEŘI S.R.O.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Dle právní teorie lze věcné právo k věci cizí v podobě věcného břemene zřídit ve prospěch jiného jen k cizí věci, tedy nikoliv k vlastní věci této jiné osoby. Tento princip je v OZ vyjádřen v § 1257 odst. 1, nicméně hned v následujícím odstavci je prolomen. Ve druhém odstavci se totiž dočteme, že „*Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností*[1] *ve prospěch jiného svého pozemku*.[2]“

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku k citovanému odstavci uvádí „*Konstrukce tzv. vlastníkovy služebnosti má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Odpadnou tak obtíže jednání mezi stranami sledující následnou úpravu těchto poměrů poté, co se zcizení již uskutečnilo. Tato úprava se může týkat cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavění nebo podniků souseda obtěžujících apod.*“.

Věcné břemeno k věci vlastní ano. Ale skutečně jen k vlastnímu pozemku?

Z uvedeného vyplývá, že zřídit věcné břemeno k věci vlastní dle OZ nepochybně lze. Současně však dle gramatického výkladu § 1257 odst. 2 OZ lze zřídit věcné břemeno k věci vlastní pouze mezi pozemky, nikoliv mezi jakýmikoliv věcmi, neboť citované ustanovení hovoří právě a jen o pozemku. Jakkoliv byl úmysl zákonodárce veden deklarovanou snahou o větší volnost právních vztahů, v tomto případě ustrnul zákonodárce na půli cesty, neboť omezení „vlastnické služebnosti“ pouze na pozemky nemá racionální odůvodnění. Omezení pouze na pozemky by snad nepůsobilo větší potíže v případě, že by historicky neexistovalo oddělené vlastnické právo k pozemku a samostatné vlastnické právo k budově na něm, a budova by byla pouhou součástí pozemku, i tak by se však jednalo o omezení pouze na nemovitosti, byť nový občanský zákoník umožňuje zřizovat věcná břemena i věcem movitým. Omezení pouze na pozemky nadto působí o to méně přesvědčivě, když se lze v důvodové zprávě k občanskému zákoníku v části týkající se § 1257 - 1259 dočíst „*Při vymezení služebností bylo ve shodě s předválečnou osnovou (a jejím rakouským vzorem) ponecháno široké vymezení, nevázané jen na nemovitou věc. Návrh tak setrvává na odchylce od některých jiných zákoníků, které spojují služebnost jen s nemovitými věcmi (CC čl. 637, C.c. čl. 1027, CCQ čl. 1177, ZGB čl. 730, lichtenštejnský zákon o věcných právech, čl. 198), anebo které vycházejí z jiného pojetí služebností (BGB).* ***Záměrně se tedy setrvává na původní myšlence předválečné osnovy občanského zákoníku, že pojem služebnosti má být stanoven „co nejšíře, aby mohl krýti jich rozmanitý obsah.***“

Za současného stavu tak vede gramatický výklad formulace předmětného odstavce k absurdní situaci, kdy vlastník pozemku, jehož součástí je budova, může budovu jakou součást pozemku zatížit věcným břemenem ve prospěch jiného svého pozemku, ale vlastník budovy, která není součástí pozemku a je tak samostatnou věcí, tuto budovu věcným břemenem ve prospěch jiného svého pozemku zatížit nemůže. Takový výklad by vedl ke zvýhodnění jednoho druhu uspořádání vlastnictví na úkor uspořádání jiného, které však má hodnotu a kvalitu naprosto shodnou. Dozajista se v praxi vyskytnou situace, kdy bude vhodné vytvořit věcné břemeno mezi budovou a pozemkem nebo i jen budovami jednoho vlastníka. Pak by pouhý gramatický výklad ustanovení § 1257 odst. 2 OZ zbytečně znemožňoval jednoduchou realizaci práv vlastníka.

V souladu se základními vykládacími pravidly uvedenými v § 2 OZ je dle našeho názoru třeba předmětné ustanovení vykládat přinejmenším tak, že vlastník má možnost zřídit věcné břemeno ke své nemovitosti ve prospěch jiné své nemovitosti. S ohledem na skutečnost, že § 1257 odst. 1 OZ se při definici služebnosti neomezuje jen na nemovité věci, ale obecně na jakékoliv věci, a též s ohledem na citovanou část důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku, považujeme za vhodný výklad odst. 2 v tom smyslu, že vlastník má možnost zřídit věcné břemeno ke své věci ve prospěch jiné své věci.

Ostatně občanský zákoník užívá v některých svých ustanoveních pojmu *„pozemek“*, byť dle obsahu ustanovení by měl být s ohledem na § 1257 odst. 1 OZ použit pojem „věc“. Tak například z § 1265 odst. 1[3] OZ vyplývá, že OZ i nadále rozeznává dva druhy služebností, jednak služebnost pozemkovou, již právní teorie označuje jako služebnost *„in rem“* a jednak služebnost osobní, jež je označována jako služebnost *„in personam“*, byť tento způsob dělení není explicitně v textu nového občanského zákoníku vyjádřen. Pokud bychom připustili, že zákonodárce záměrně rozlišuje mezi služebností pozemkovou a služebností „nepozemkovou“ (tedy služebností jinou než pozemkovou), pak by se pravidlo § 1265 odst. 1 OZ o tom, že pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem, mělo vztahovat skutečně jen na služebnosti pozemkové. Služebnosti „nepozemkové“ by tak bylo možno bez omezení přesouvat a spojovat s jinými panujícími věcmi. Takový výklad by však byl v rozporu se základním principem věcných břemen spočívajícím v jejich nepřevoditelnosti z jedné panující věci nebo osoby na jinou panující věc nebo osobu.

Splynutí vlastnictví

Další argument ve prospěch výkladu, že zřízení vlastnické služebnosti by se nemělo omezovat pouze na pozemky, lze najít s pomocí § 1301 OZ. Uvedené ustanovení říká, že *„Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.“* Zřídí-li vlastník ke svému pozemku věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch vlastníka budovy na sousedním pozemku, která však není součástí pozemku a je samostatným předmětem právních vztahů, a stane-li se následně vlastník budovy vlastníkem služebného pozemku, existující služebnost ve smyslu § 1301 OZ nezanikne a nastane stav, kdy jedna věc vlastníka je zatížena věcným břemenem ve prospěch jiné věci téhož vlastníka, která není pozemkem. Umožňuje-li právní řád vznik takového právního stavu „oklikou“, není žádného důvodu, proč by měla být zapovězena možnost vytvořit takový právní stav přímo.

V odborné veřejnosti je zmiňován názor, že v okamžiku splynutí vlastnictví sice služebnost v souladu s § 1301 OZ nezaniká, ale dočasně „usne“ a probudí se k životu opět až v okamžiku kdy se vlastnictví panující a služebné věci oddělí[4]. V mnoha případech tomu tak skutečně bude, neboť vlastník panujícího pozemku může jistě přes svůj služebný pozemek přecházet již z titulu vlastnického práva a k realizaci tohoto práva nepotřebuje existující věcné břemeno. V praxi se však mohou vyskytnout situace, kdy právě jen existence věcného břemene umožní vlastníkovi přes vlastní pozemek přejít.

Příkladem by mohla být situace, kdy vlastníkovi panující věci, např. rodinného domu, svědčí právo věcného břemene chůze a jízdy přes přístupový pozemek, jehož součástí je jiný rodinný dům. Tento

druhý rodinný dům, resp. služebný pozemek, jehož součástí rodinný dům je, vlastník pronajme již v době trvání věcného břemene třetí osobě na dobu neurčitou, která je povinna trpět realizaci práva vlastníka panujícího rodinného domu. V důsledku dědění nebo i na základě kupní smlouvy se vlastník panujícího rodinného domu stane vlastníkem služebného pozemku, který je však stále v nájmu třetí osoby. Jako vlastník služebného pozemku není vlastník panujícího rodinného domu oprávněn narušovat řádné užívání služebného pozemku, resp. na něm stojícího rodinného domu nájemcem přejížděním nebo průchodem přes pronajatý pozemek z titulu svého vlastnického práva. Služebný pozemek však může nadále užívat z titulu existujícího věcného břemene. Takový výklad pak odpovídá rozumnému uspořádání vzájemných vztahů. Spojením vlastnictví panující a služebné věci nejen že věcné břemeno nezaniklo, ale ani „neusnulo“, neboť jeho realizace má právní i hospodářský smysl.

Vlastnická služebnost byla dle rozhodovací praxe soudů možná i dříve

I historicky již soudy připustily možnost zřízení vlastnické služebnosti, aniž by dobová právní úprava vůbec jakoukoliv možnost vlastnické služebnosti připouštěla. V závěrech občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České socialistické republiky[5] se můžeme dočíst, že *„Nelze vyloučit ani takovou smlouvu o zřízení věcného břemene, kterou si původní vlastník celé nemovitosti, jenž převedl pouze její část a zůstal tak spoluvlastníkem, zřídil právo odpovídající věcnému břemenu, a to užívání celé věci. Má jako spoluvlastník právo věc užívat a pokud s tím spoluvlastník souhlasí, může užívat třeba i celou věc na základě dohody. Chce-li si spoluvlastník své právo užívat celou věc zajistit i vůči právním nástupcům druhého spoluvlastníka, nelze považovat takovou smlouvu za odporující zákonu*.“[6]

Jak vlastnickou služebnost zřídit?

S možností zřízení věcného břemene k věcem, které mají totožného vlastníka, úzce souvisí otázka způsobu zřízení takového věcného břemene. Ustanovení § 1260 odst. 1 OZ, jež obsahuje výčet způsobů vzniku služebností bohužel na zřízení věcného břemene vlastníkem nelze aplikovat, neboť citované ustanovení stanoví jako možné tituly nabytí služebnosti pouze smlouvu, pořízení pro případ smrti, vydržení, ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. Ani jeden z uvedených titulů však není způsobilý založit věcné břemeno v situaci, kdy je zřizuje vlastník panující i služebné věci. V této situaci sdílíme názor uvedený v komentáři k § 1257 odst. 2 OZ[7], z něhož vyplývá, že v úvahu připadá pouze jednostranné právní jednání, neboť žádným jiným způsobem nelze obsah ustanovení § 1257 odst. 2 OZ realizovat.

Závěr

Jsme toho názoru, že občanský zákoník připouští nejen možnost zatížit služebností pozemek vlastníka ve prospěch jiného pozemku téhož vlastníka, ale že je nezbytné připustit i možnost zatížit služebností jakoukoliv věc vlastníka ve prospěch jakékoliv jiné věci téhož vlastníka. V tomto smyslu pak platí, že i spoluvlastníci mohou zatížit společnou věc ve prospěch věci jednoho ze spoluvlastníků. Zřídit služebnost jediným vlastníkem pak bude možné na základě jednostranného právního jednání vlastníka.

JUDr. Petr Fiala,
advokát

Mgr. Michal Gabriel,
advokát trvale spolupracující

Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

Helfertova 2040/13
613 00 Brno

Tel.: +420 541 211 528
e-mail: recepce@akfiala.cz

---

[1] Občanský zákoník respektuje klasické třídění věcných břemen na služebnosti, na jejich základě musí vlastník zatížené věci ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet, a na reálná břemena, na jejichž základě je vlastník zatížené věci povinen ve prospěch oprávněného něco dávat nebo něco konat.
[2] Citované ustanovení bylo zařazeno do textu nového občanského zákoníku na základě čl. 733 švýcarského občanského zákoníku (ZGB).
[3] § 1265 OZ odst. 1 „Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem.“
[4] BOROVIČKA, Petr a ŠUSTROVÁ, Daniela. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. Bulletin advokacie. 2014, roč. 2014, č. 10, s. 23-25. DOI: 1210-6348.
[5] Nejvyšší soud České socialistické republiky, Cpj 51/84, [R 45/1986 civ.].
[6] Z argumentace uvedené v článku lze mimo jiné vyvodit, že má-li vlastník možnost zatížit jakoukoliv svoji věc věcným břemenem ve prospěch jiné své věci, tím spíše mohou spoluvlastníci věci zatížit věc ve prospěch věci jednoho ze spoluvlastníků. Shodný názor (avšak s omezením pouze na pozemky) zastávají též autoři komentáře k věcným břemenům (Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 912). Uvedený závěr by bylo možné vhodně využít též pro zřizování věcných břemen ke společným částem budovy ve prospěch vlastníka jedné z jednotek v budově.
[7] Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C.

H. Beck, 2013, s. 915 – 916.

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

Další články:

- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026