

22. 4. 2020

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

Zrušení věcného břemene doživotního užívání na návrh oprávněného

V praxi není výjimkou situace, při které bývá zřízeno věcné břemeno spočívající v bezúplatném doživotním užívání části domu nebo bytu, avšak nedochází k využívání věcného břemene, resp. jedna ze stran, ať už oprávněný nebo povinný, nemá zájem na jeho trvání či plnění povinností s tím souvisejících.

Předmětem tohoto článku je pojednání o tom, jaká má práva oprávněný, tj. ten komu takové věcné břemeno slouží, v případě, že není možné věcné břemeno doživotního užívání využívat, a to ať už typicky z důvodu jednání povinného (bránění využití, neplnění některých povinností), následném podstatném zhoršení vztahu mezi povinným a oprávněným, kdy společné soužití v jedné nemovité věci není z povahy věci možné, nebo z prosté faktické nemožnosti užívání.



Kdy lze věcné břemeno doživotního užívání zrušit?

Podle současně platné právní úpravy stanovené občanským zákoníkem platí, že při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panující pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.

Právo oprávněného podat návrh na zrušení věcného břemene (služebnosti) doživotního užívání, ze kterého má prospěch oprávněný, deklaruje i Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí 22 Cdo 155/2018, přestože § 1299 odst. 2 občanského zákoníku mluví toliko o vlastníkovi.

Takovou trvalou změnou může být právě **podstatné zhoršení vztahů mezi oprávněným z věcného břemene a tím, kdo jej má strpět nebo dlouhodobé jednání povinného spočívající v nemožnosti užívání věcného břemene či jeho úmyslné omezování.**

Pokud nastane taková situace a jedná se toliko o ojedinělé případy bránění užívání věcného břemene ze strany povinného, lze situaci řešit výzvou ke zdržení se závadného jednání povinného.

Bude-li však situace závažnější a trvalého charakteru má přímo oprávněný právo se domáhat u soudu, aby takové věcné břemeno bylo zrušeno a jemu poskytnuta přiměřená náhrada.

Tento postup však přichází v úvahu až v okamžiku, kdy se není možné domluvit na podmínkách jeho zrušení s povinným (klíčovým bude otázka peněžité náhrady), což by mělo z povahy věci předcházet před samotným podáním žaloby na zrušení věcného břemene.

Vychází se z předpokladu, že není-li dohoda stran možná, nelze po oprávněném požadovat, aby věcné břemeno i vykonával, případně se toliko omezil na její nevykonávání.

Zrušení věcného břemene doživotního užívání by mělo být v zásadě výhodné pro obě strany. Oprávněný obdrží náhradu za zrušení věcného břemene a povinnému, jako vlastníkovu, se zvýší hodnota jeho nemovité věci, kterou již nebude věcné břemeno zatěžovat a činit tak předmětnou nemovitost v zásadě neprodejnou.

Výše přiměřené náhrady za zrušení věcného břemene

Zákon neuvádí přesná kritéria pro stanovení přiměřené náhrady za omezení či zrušení věcného břemene, proto se náhrada stanoví na základě úvahy soudu, který má zvážit veškeré relevantní okolnosti každého případu.

Je však zapotřebí vycházet jednak z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením věcného břemene vlastníkovu zatížené nemovitosti dostává, jakož i z majetkových důsledků zániku věcného břemene pro oprávněného.

V praxi se však soud neobejde bez zpracování znaleckého posudku, jehož úkolem bude vyčíslení hodnoty věcného břemene.

Existují různé způsoby, jak vyčíslit hodnotu věcného břemene, nicméně běžným a obhajitelným postupem je v souladu se zákonem o oceňování majetku vyčíslení hodnoty věcného břemene doživotního užívání jako stanovení obvyklého nájemného v daném čase a místě za rok (roční užitek), které by se hradilo za rozsah využívání nemovité věci odpovídající věcnému břemenu, a to za dobu celkově 10 let, jelikož věcné břemeno slouží určité osobě na dobu jejího života.

Závěr

I oprávněný z věcného břemene doživotního užívání má právo domáhat se, aby jeho věcné břemeno bylo zrušeno za náhradu, a to v případě, pokud došlo k nějaké trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi prospěchem, který má věcné břemeno oprávněnému přinášet a které mu skutečně přináší.

Pokud věcné břemeno doživotního užívání není využíváno nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu využíváno, lze oprávněným doporučit, aby se domáhali jeho zrušení a případnou náhradu použili na zajištění náhradního bydlení nebo jinak dle své libosti, přičemž obvykle se nebude jednat o malé částky, které se budou průměrně pohybovat v řádech statisíců a výjimečně i částkách přesahujících jeden milión korun českých v závislosti na rozsahu věcného břemene a hodnotě nemovité věci, kterou zatěžuje.



JUDr. Volodymyr Schwarz,
advokát

[JUDr. Volodymyr Schwarz, advokát](#)

U Staré pošty 744

738 01 Frýdek-Místek

Tel.: +420 721 251 892

e-mail: schwarz@fmadvokati.com

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)