16. 6. 2017

ID: 106023

Věcná břemena

Převádí-li se nemovitost zatížená věcným břemenem, přecházejí povinnosti z věcného břemene – jak vyplývá z ustanovení § 151n odst. 2 obč. zák. – na jejího nabyvatele, a to bez ohledu na skutečnost, zda se nabyvatel zatížené nemovitosti v převodní smlouvě zavázal k jejich dodržování. Pronajme-li vlastník zatíženou nemovitost a je-li nájemní právo dotčeno věcným břemenem, je jím – i bez převzetí závazku k jeho dodržování v nájemní smlouvě - omezen též nájemce.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 1575/2016, ze dne 21.2.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce SCONTO Immobilien s. r. o. se sídlem v P., zastoupeného JUDr. J.M., Ph.D., advokátem se sídlem v P., za účasti STROJSERVIS Praha, s. r. o. se sídlem v P., o zápis práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí vkladem, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 27 C 2/2014, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 10. září 2015 č. j. 4 Co 87/2015-68, tak, že rozsudek vrchního soudu a rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. března 2015 č. j. 27 C 2/2014-48 se zrušují a věc se vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobce podal dne 10. 12. 2013 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, návrh na povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí podle smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřené dne 31. 7. 2013 mezi žalobcem jako oprávněným z věcného břemene a účastníkem STROJSERVIS Praha, s. r. o., jako povinným z věcného břemene „pro: každý vlastník nemovitostí: pozemek parc. č. 4485/221, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/143, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/144, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/142, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/140, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/148, k. ú. H. P., obsah: povinný zřizuje věcné břemeno ve prospěch oprávněných pozemků, jemuž odpovídá povinnost zdržet se v budoucnu na služebných pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení s předmětem podnikání velkoobchod nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles a / nebo zprostředkování prodeje nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles a / nebo maloobchodní prodej nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles, které bude mít přímý kontakt s koncovými zákazníky (zejména prodejna, výdejní místo internetového obchodu spolu s možností předvádění těchto výrobků koncovým zákazníkům: showroom, zákaznické centrum) [dále jen „Exkluzivita“] a v případě nájmu služebných pozemků třetím osobám nebo prodeje služebných pozemků třetím osobám tyto osoby zaváže povinností k dodržování Exkluzivity v rozsahu dle této smlouvy“.

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, rozhodnutím ze dne 24. 6. 2014 č. j. V-62563/2013-101 návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí zamítl. Dospěl k závěru, že nebyl naplněn požadavek ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. (aby právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva byl určitý a srozumitelný) a ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) uvedeného zákona (aby navrhovaný vklad byl odůvodněn obsahem předložených listin), neboť povinnost z věcného břemene byla navrhována také pro nájemce služebných pozemků, které však věcnými břemeny nelze zavazovat, a ke dni podání návrhu na vklad nedošlo ke splnění odkládací podmínky, na kterou byla vázána účinnost smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 31. 7. 2013.

Žalobou podanou u Městského soudu v Praze dne 24. 7. 2014 se žalobce domáhal, aby bylo rozhodnuto o provedení vkladu „věcného břemene na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 31. 7. 2013 uzavřené mezi žalobcem jako oprávněným a společností STROJSERVIS Praha, s. r. o., IČO 45807787, jako povinným, pro každého vlastníka nemovitostí: pozemek parc. č. 4485/221, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/143, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/144, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/142, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/140, k. ú. H. P., pozemek parc. č. 4485/148, k. ú. H. P., kde povinný zřizuje věcné břemeno ve prospěch oprávněných pozemků, jemuž odpovídá povinnost zdržet se v budoucnu na služebných pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení s předmětem podnikání velkoobchod nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles a / nebo zprostředkování prodeje nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles a / nebo maloobchodní prodej nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles, které bude mít přímý kontakt s koncovými zákazníky (zejména prodejna, výdejní místo internetového obchodu spolu s možností předvádění těchto výrobků koncovým zákazníkům: showroom, zákaznické centrum) [dále jen „Exkluzivita“] a v případě nájmu služebných pozemků třetím osobám nebo prodeje služebných pozemků třetím osobám tyto osoby zaváže povinností k dodržování Exkluzivity v rozsahu dle této smlouvy. Rozsah věcného břemene je k celým nemovitostem, a to k pozemku parc. č. 4485/24, parc. č. 4485/25, parc. č. 4485/40, parc. č. 4485/41, parc. č. 4485/80, parc. č. 4485/124, parc. č. 4485/139, parc. č. 4485/141, parc. č. 4485/145, parc. č. 4485/146, parc. č. 4485/147 a parc. č. 4485/149, vše v katastrálním území H. P., obec P.“. Žalobu zdůvodnil zejména tím, že věcné břemeno bylo sjednáno jako povinnost, omezující vlastníka sousedních pozemků, podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, jehož ustanovení neobsahují taxativní výčet druhů věcných břemen, která lze sjednat, a vymezení povinnosti stanovené věcným břemenem je proto zcela na dohodě účastníků. Uvedl, že odkládací podmínka ve smlouvě o zřízení věcného břemene byla splněna a katastrálnímu úřadu byl dodatečně předložen i protokol o jejím splnění a že smlouva o zřízení věcného břemene neukládá povinnost nájemci služebných pozemků, ale vlastníkovi, který je povinen nájemce k „dodržování exkluzivity“ podle této smlouvy zavázat.

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, ve svém vyjádření uvedl, že závěr o tom, zda jsou splněny podmínky vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu, „nezbývá než ponechat na úvaze soudu“, a že katastrální úřad, který byl žalobcem označen jako žalovaný, není účastníkem řízení podle části páté občanského soudního řádu.

Městský soud v Praze - poté, co usnesením ze dne 6. 10. 2014 č. j. 27 C 2/2014-37 rozhodl, že se „ukončuje účast Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha se sídlem Praha 8, Pod Sídlištěm 9, v tomto řízení“ - rozsudkem ze dne 12. 3. 2015 č. j. 27 C 2/2014-48 žalobu zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Dovodil, že podstata věcného břemene spočívá v závazku povinného, že na služebných pozemcích nebude vyvíjet podnikatelskou činnost určitého druhu, který nezatěžuje pozemek jako takový, ale omezuje osobu vlastníka v jeho podnikatelských aktivitách, a že takové omezení „se vymyká smyslu a účelu věcného břemene jako práva k věci cizí“. Uvedl, že omezení, které účastníci smlouvy hodlali zajistit zřízením věcného břemene, mohou dosáhnout „obligačním smluvním vztahem“.

K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze rozsudkem ze dne 10. 9. 2015 č. j. 4 Co 87/2015-68 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Souhlasil se závěrem soudu prvního stupně, že omezení povinného z věcného břemene, které je uvedeno ve smlouvě, nemá charakter věcného břemene, neboť se vymyká jeho smyslu a účelu a svým rozsahem překračuje omezení, které institut věcného břemene umožňuje, a že tohoto omezení mohli účastníci dosáhnout „obligačním smluvním vztahem“. Uvedl, že v případě nájmu či prodeje služebných pozemků třetím osobám měly být tyto osoby zavázány povinností k „dodržování exkluzivity“, což odporuje ustanovení § 151n odst. 1 občanského zákoníku, neboť věcná

břemena omezují vlastníka nemovité věci a nikoli nájemce, a že obsahem smlouvy o zřízení věcného břemene byly nepřípustným způsobem omezeny případné budoucí podnikatelské aktivity účastníka – povinného z věcného břemene, což je zjevné zneužití práva, které nepožívá ochrany. Uzavřel, že v projednávané věci nebyly splněny podmínky vkladu uvedené v ustanoveních § 5 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 265/1992 Sb.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Namítá, že ustanovení § 151n a násl. zákona č. 40/1964 Sb., podle nichž věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat, neobsahují taxativní výčet druhů věcných břemen, která lze sjednat, a že smluvní strany si proto mohou sjednat i „ojedinělý druh“ věcného břemene. Uvádí, že podle jazykového výkladu smlouvy o zřízení věcného břemene nebyla omezována dispoziční práva vlastníka pozemku, nýbrž byl omezován způsob, jakým může vlastník pozemek užívat, což je přípustné, a že věcné břemeno obsahově neomezuje podnikatelskou činnost povinného, ale „a priori výstavbu na povinných pozemcích“, neboť se jedná o zákaz vybudovat obchodní zařízení takového druhu, které je schopno konkurovat žalobci. Taková povinnost se podle názoru dovolatele vztahuje nikoli k vlastníkovi služebných pozemků, ale k služebným pozemkům jako takovým, neboť v případě vybudování takového zařízení na služebných pozemcích ztrácí pro oprávněného jeho pozemky hodnotu. Dovolatel poukázal na to, že takové věcné břemeno je běžné v zahraniční právní doktríně, například v Německu, a plní svůj hospodářský účel stejně, jako tomu je u „notoricky známých“ druhů věcných břemen. Žalobce navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu a rozsudek soudu prvního stupně zrušil a aby věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a občanského soudního řádu – dále jen „o. s. ř.“) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu vydaná v řízení o věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, pokud to zákon připouští (§ 245 a § 236 odst. 1 o. s. ř.).

Podmínky přípustnosti dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu jsou obsaženy – jak vyplývá z přiměřeného užití části čtvrté, hlavy třetí občanského soudního řádu (§ 245 o. s. ř.) – v ustanoveních § 237, 238 a 238a o. s. ř.

Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

V projednávané věci žalobce, který provozuje v České republice síť nábytkářských center „Sconto“, uzavřel jako oprávněný s účastníkem STROJSERVIS Praha, s. r. o., jako povinným, dne 31. 7. 2013 „smlouvu o zákazu konkurence - zřízení věcného břemene“, ve které povinný za účelem zákazu konkurence na služebných pozemcích v jeho vlastnictví parc. č. 4485/24, parc. č. 4485/25, parc. č. 4485/40, parc. č. 4485/41, parc. č. 4485/80, parc. č. 4485/124, parc. č. 4485/139, parc. č. 4485/141, parc. č. 4485/145, parc. č. 4485/146, parc. č. 4485/147 a parc. č. 4485/149, vše v katastrálním území H. P., zřizuje věcné břemeno ve prospěch oprávněných pozemků ve vlastnictví žalobce parc. č. 4485/221, parc. č. 4485/143, parc. č. 4485/144, parc. č. 4485/142, parc. č. 4485/140 a parc. č. 4485/148, vše v katastrálním území H. P., jemuž odpovídá „povinnost zdržet se v budoucnu na

služebných pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení s předmětem podnikání velkoobchod nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles a / nebo zprostředkování prodeje nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles a / nebo maloobchodní prodej nábytku či náhradních částí nábytku, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles, které bude mít přímý kontakt s koncovými zákazníky (zejména prodejna, výdejní místo internetového obchodu spolu s možností předvádění těchto výrobků koncovým zákazníkům: showroom, zákaznické centrum) [dále jen „Exkluzivita“] a v případě nájmu služebných pozemků třetím osobám nebo prodeje služebných pozemků třetím osobám tyto osoby zaváže povinností k dodržování Exkluzivity v rozsahu dle této smlouvy“. V čl. XI. bodu 11.1 smlouvy o zřízení věcného břemene bylo dohodnuto, že tato smlouva nabývá účinnosti splněním odkládací podmínky, kterou je nabytí účinnosti směnné smlouvy uzavřené mezi účastníky dne 31. 7. 2013, přičemž splnění této podmínky bude prokázáno písemným prohlášením obou smluvních stran o jejím splnění. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí podle této smlouvy zamítl pro nesplnění podmínek vkladu uvedených v ustanoveních § 5 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 265/1992 Sb., neboť povinnost z věcného břemene byla navrhována také pro nájemce služebných pozemků a ke dni podání návrhu na vklad nedošlo ke splnění odkládací podmínky, na kterou byla vázána účinnost smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 31. 7. 2013. Soudy žalobu o povolení vkladu práva zamítly z toho důvodu, že omezení povinného z věcného břemene, které je uvedeno ve smlouvě, nemá charakter věcného břemene a že zřízené věcné břemeno v rozporu s ustanovením § 151n odst. 1 občanského zákoníku omezuje též nájemce.

Za tohoto stavu věci závisí napadený rozsudek odvolacího soudu mimo jiné na vyřešení otázky hmotného práva, zda povinnosti týkající se nemovitostí, k nimž se zavázala společnost STROJSERVIS Praha, s. r. o., ve smlouvě uzavřené se žalobcem dne 31. 7. 2013, představují věcné břemeno. Protože tato právní otázka nebyla v rozhodování dovolacího soudu dosud vyřešena, je dovolání proti rozsudku odvolacího soudu podle ustanovení § 237 o. s. ř. přípustné.

Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), Nejvyšší soud České republiky dospěl k závěru, že dovolání žalobce je opodstatněné.

Vklad práva podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 31. 7. 2013 je třeba i v současné době – vzhledem k době doručení této smlouvy katastrálnímu úřadu (10. 12. 2013) - posuzovat podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 265/1992 Sb.“) [srov. § 63 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)], a podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, účinného do 31. 12. 2013 (dále jen obč. zák.) [srov. § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník].

Podle ustanovení § 151n odst. 1 obč. zák. věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat; práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.

Podle ustanovení § 151n odst. 2 obč. zák. věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.

Podle ustanovení § 151o odst. 1 obč. zák. věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva

(vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Z citovaných ustanovení vyplývá, že věcná břemena spočívají v omezení vlastníka nemovitosti vedoucímu k prospěšnému využívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité fyzické nebo právnické osoby. Toto omezení je spjato se zatíženou nemovitostí tak, že na jeho trvání nemá vliv ani změna vlastnického práva; zatížení přímo z povahy věci sleduje nemovitost, na které lpí. Práva z věcných břemen jsou omezená věcná užívací práva k cizí nemovité věci, jimž odpovídá závazek vlastníka této věci ve prospěch jiného něco trpět, něčeho se zdržet anebo něco konat. Podle určení oprávněného subjektu se rozlišují věcná břemena působící in rem a věcná břemena působící in personam. V případě věcných břemen in rem je oprávněný subjektem, který má vlastnické právo k věci (panující nemovitosti), v jejíž prospěch bylo věcné břemeno zřízeno. Oprávnění z takového věcného břemene má právo vykonávat každý vlastník panující nemovitosti (změnou jejího vlastníka právo odpovídající věcnému břemenu nezaniká) a rovněž nový vlastník zatížené nemovitosti vstupuje do právního postavení svého předchůdce, a to bez ohledu na právní titul zakládající převod nebo přechod vlastnického práva. Je-li věcné břemeno zřizováno ve prospěch konkrétní osoby (in personam), vystupuje do popředí potřeba oprávněného, jehož ekonomické nebo jiné zájmy jsou prostřednictvím věcného břemene uspokojovány; takové věcné břemeno proto zásadně zaniká nejpozději smrtí nebo zánikem oprávněné osoby (srov. § 151p odst. 4 obč. zák.). Oprávnění odpovídající věcnému břemenu je věcným právem, a tedy zároveň právem absolutním; oprávněný z věcného břemene proto může své právní postavení uhájit proti každému žalobou obdobnou žalobě vlastnické (§ 126 obč. zák.). Vzhledem k této zvláštní povaze oprávnění či zatížení vyplývajících z věcného břemene je třeba, aby jejich existence byla každému zjevná; zapisují se proto do veřejně přístupných operátů katastru nemovitostí vedených katastrálními úřady a k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Občanský zákoník neobsahuje taxativní výčet druhů věcných břemen; strany si mohou sjednat jakýkoli druh věcného břemene, který splňuje požadavky stanovené v § 151n odst. 1 obč. zák. Je-li povinnost omezující vlastníka zatížené nemovité věci sjednána ve formě zdržení se, je vlastník zatížené nemovitosti povinen se zdržet určitého konání, k němuž by byl oprávněn z titulu svého vlastnického práva (např. postavit na pozemku stavbu určitého druhu nebo nad určitou výši, zřídit na pozemku zařízení určitého typu, provádět na pozemku určitou činnost apod.), a oprávněný z této formy věcného břemene získává prospěch tím, že vlastník zatížené věci je omezen v realizaci její užitné hodnoty. Spočívá-li povinnost v konání, zakládá věcné břemeno závazek vlastníka zatížené nemovitosti uskutečnit určité úkony, kterými je oprávněné osobě rovněž poskytován nějaký prospěch. Povinnost něco trpět se naopak vyznačuje nečinností vlastníka zatížené nemovité věci, která je na prospěch oprávněnému z věcného břemene (např. povinnost trpět přecházení vlastníka sousedního pozemku po zatíženém pozemku).

V projednávané věci účastníci zřídili smlouvou věcné břemeno, které omezuje společnost STROJSERVIS Praha, s. r. o., jako vlastníka zatížených pozemků ve prospěch žalobce jako vlastníka sousedních (panujících) pozemků tak, že společnost STROJSERVIS Praha, s. r. o., je povinna zdržet se na zatížených pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení s předmětem podnikání týkajícím se nábytku, jeho náhradních částí, bytových doplňků a bytových osvětlovacích těles, které bude mít přímý kontakt s koncovými zákazníky, a v případě prodeje či nájmu těchto pozemků třetím osobám tyto osoby zavázat k dodržování uvedené povinnosti. Takové věcné břemeno splňuje požadavky stanovené v § 151n odst. 1 obč. zák., neboť v souladu s tímto ustanovením omezuje společnost STROJSERVIS Praha, s. r. o., jako vlastníka zatížených pozemků tak, že tento vlastník je povinen se zdržet určitého konání, k němuž by byl oprávněn z titulu svého vlastnického práva, a žalobce jako vlastník panujících pozemků získává z tohoto věcného břemene prospěch tím, že vlastník zatížených pozemků je omezen v realizaci jejich užitné hodnoty, neboť v důsledku tohoto

omezení nemůže na pozemcích vyvíjet činnost, kterou by konkuroval podnikatelské činnosti žalobce provozované na sousedních pozemcích. Na tomto závěru nemůže nic změnit okolnost, že omezení vlastníka zatížených pozemků se týká jeho možných podnikatelských aktivit, neboť zákon nevylučuje, aby činnost, jíž se má vlastník zatížených nemovitostí podle smlouvy o zřízení věcného břemene na těchto nemovitostech zdržet, měla podnikatelskou povahu. Nelze souhlasit s názorem soudů, že sjednané věcné břemeno v posuzovaném případě nezatěžuje pozemky jako takové, ale omezuje osobu jejich vlastníka v jeho podnikatelských aktivitách, neboť tento názor přehlíží, že omezení společnosti STROJSERVIS Praha, s. r. o., jako vlastníka zatížených pozemků v podnikatelské činnosti určitého druhu se týká jen činnosti provozované na těchto pozemcích, a je tedy spjato jen a pouze se zatíženými pozemky. Nemůže být pochyb o tom, že – jak soudy správně uvedly – tohoto omezení mohly strany dosáhnout i na základě obligačního právního vztahu (uzavřením jiné smlouvy než smlouvy o zřízení věcného břemene). Okolnost, že vlastníka nemovité věci lze omezit ve prospěch jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat, i jinou smlouvou než smlouvou o zřízení věcného břemene (smlouvou, která by zavazovala jen smluvní strany a která by tedy neměla věcně právní povahu), však neznamená, že v takovém případě strany nemohou dát přednost uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene.

Dovolací soud nesouhlasí ani se závěrem odvolacího soudu, že ujednání smlouvy o zřízení věcného břemene, podle něhož je společnost STROJSERVIS Praha, s. r. o., povinna v případě prodeje či nájmu zatížených pozemků třetím osobám tyto osoby zavázat k dodržování povinnosti zdržet se na zatížených pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení specifikovaného ve smlouvě, odporuje ustanovení § 151n odst. 1 obč. zák., neboť věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci a nikoli nájemce.

Převádí-li se nemovitost zatížená věcným břemenem, přecházejí povinnosti z věcného břemene – jak vyplývá z ustanovení § 151n odst. 2 obč. zák. – na jejího nabyvatele, a to bez ohledu na skutečnost, zda se nabyvatel zatížené nemovitosti v převodní smlouvě zavázal k jejich dodržování. Pronajme-li vlastník zatíženou nemovitost a je-li nájemní právo dotčeno věcným břemenem, je jím – i bez převzetí závazku k jeho dodržování v nájemní smlouvě - omezen též nájemce. Omezuje-li totiž věcné břemeno vlastníka zatížené nemovitosti, tím spíše musí omezovat jejího nájemce, jehož právo užívat nemovitost zakládá (jen) nájemní smlouva (arg. a maiori ad minus). Z uvedeného vztaženo na projednávanou věc vyplývá, že povinnost zdržet se na zatížených pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení specifikovaného ve smlouvě o zřízení věcného břemene uzavřené mezi žalobcem a společností STROJSERVIS Praha, s. r. o., by dopadala i na nabyvatele a nájemce zatížených pozemků, aniž by se tyto třetí osoby musely v převodní nebo nájemní smlouvě zavázat k jejímu dodržování. Ujednání smlouvy o zřízení věcného břemene, podle něhož je společnost STROJSERVIS Praha, s. r. o., povinna v případě prodeje či nájmu zatížených pozemků třetím osobám tyto osoby zavázat k dodržování uvedené povinnosti, ve skutečnosti neomezuje budoucí nabyvatele a nájemce zatížených pozemků, nýbrž jejich vlastníka (společnost STROJSERVIS Praha, s. r. o.), který je na základě uvedeného ujednání oprávněn prodat nebo pronajmout zatížené pozemky jen tomu, kdo se smluvně zaváže k povinnosti zdržet se na těchto pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení specifikovaného ve smlouvě o zřízení věcného břemene (a to přesto, že tato povinnost plyne budoucímu nabyvateli i nájemci přímo ze zákona), a který je tedy naopak povinen zdržet se prodeje nebo pronájmu zatížených pozemků tomu, kdo by takový závazek v kupní nebo nájemní smlouvě nepřevzal. Takové ujednání stran smlouvy o zřízení věcného břemene však ustanovení § 151n odst. 1 obč. zák. neodporuje.

Z uvedeného plyne, že ve smlouvě uzavřené mezi žalobcem a společností STROJSERVIS Praha, s. r. o., dne 31. 7. 2013 bylo v souladu s ustanovením § 151n odst. 1 obč. zák. ve prospěch žalobce zřízeno právo odpovídající věcnému břemenu, které se zapisuje do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva (srov. § 1 odst. 1 a § 2 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.). Vzhledem k tomu, že navrhovaný vklad

je odůvodněn obsahem předložených listin, neboť smlouva o zřízení věcného břemene, která byla s návrhem na vklad předložena, obsahuje právní úkon, na jehož podkladě má být proveden vklad práva do katastru nemovitostí, a mezi jejím obsahem a návrhem na vklad není žádný rozpor [splnění odkládací podmínky, na kterou byla vázána účinnost smlouvy o zřízení věcného břemene (nabytí účinnosti směnné smlouvy uzavřené mezi účastníky dne 31. 7. 2013), ke dni podání návrhu na vklad bylo v souladu s ustanovením čl. XI. bodu 11.1 této smlouvy prokázáno protokolem podepsaným oběma smluvními stranami dne 18. 10. 2013], a že smlouva o zřízení věcného břemene je určitá a srozumitelná, neboť je zřejmé, jaká vůle v ní byla projevena a co má být předmětem tohoto právního úkonu, není správný závěr odvolacího soudu, že v projednávané věci nebyly splněny podmínky vkladu uvedené v ustanoveních § 5 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 265/1992 Sb.

Protože rozsudek odvolacího soudu není – jak vyplývá z výše uvedeného – správný a protože nejsou podmínky pro zastavení dovolacího řízení, pro odmítnutí dovolání, pro zamítnutí dovolání a ani pro změnu rozsudku odvolacího soudu, Nejvyšší soud tento rozsudek zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně (Městskému soudu v Praze) k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti