14. 1. 2009

ID: 55454

Zánik věcného břemena

V případě, že budova, ve které je místnost zatížená věcným břemenem je přestavěna tak, že tato místnost již (s vlastnostmi uvedenými v právním úkonu zřizujícím věcné břemeno) neexistuje, věcné břemeno zanikne pro nemožnost výkonu jen v případě, že není možné uvedení věci do původního stavu a v budově není obdobná (nikoliv jen totožná) místnost, ve které by bylo možno právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1304/2007, ze dne 25.6.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. K., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) P. T., a 2) D. T., zastoupeným advokátem, o určení existence věcného břemene k nemovitosti, vedené u Okresního soudu v Rakovníku pod sp. zn. 4 C 1120/2004, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 30. listopadu 2006, č. j. 23 Co 401/2006-190, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30. listopadu 2006, č. j. 23 Co 401/2006-190, a rozsudek Okresního soudu v Rakovníku ze dne 28. dubna 2006, č. j. 4 C 1120/2004-159, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Rakovníku k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Rakovníku („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 28. dubna 2006, č. j. 4 C 1120/2004-159, zamítl žalobu, „aby soud určil, že dům č. p. 54 postavený na st. p. č. 12/2 v katastrálním území a obci K. je zatížen věcným břemenem spočívajícím v právu doživotního užívání podkrovní místnosti o výměře 17,55 m2; ve prospěch žalobkyně“; dále rozhodl o povinnosti žalobkyně zaplatit žalovaným náklady řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalobkyně se svojí sestrou nabyla v roce 1961 věcné břemeno užívání mj. k jedné místnosti v podkroví domu č. p. 95 v K.; toto právo ohodnocené částkou 2 800,- Kč bylo v roce 1961 zaknihováno ve vložce č. 33 pozemkové knihy pro uvedenou obec, nebylo však zaneseno do evidence nemovitostí. V roce 2000 se stali vlastníky žalovaní na základě kupní smlouvy, která neobsahovala údaj o existenci věcného břemene (žalobkyně však tvrdila, že žalované na existenci věcného břemene upozorňovala). V roce 2003 na základě stavebního povolení započali žalovaní se stavebními úpravami domu včetně prostor, ve kterých se nacházela předmětná podkrovní místnost; tu zrušili a vybudovali zde kuchyň s obývacím pokojem, ložnicí a sociálním zařízením. Žalobkyně předmětnou podkrovní místnost užívala do smrti R. V. v roce 2000, po zakoupení domu žalovanými místnost užívat přestala. Soud prvního stupně ohledáním místa zjistil, že předmětná podkrovní místnost neexistuje, dům je zcela přestavován, je prozatím neobyvatelný a kolaudace stavby zatím neproběhla; ze stavební dokumentace nevyplývalo, že by v ní bylo „zakotveno povolení výstavby podkrovní místnosti“ ke které by svědčilo právo věcného břemene ve prospěch žalobkyně. Vyšel z § 151n, § 151o odst. 1 a § 151p občanského zákoníku („ObčZ“), podle něhož věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 30. listopadu 2006, č. j. 23 Co 401/2006-190, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Změnil jej toliko ve výroku o nákladech řízení tak, že žalovaným jejich náhradu nepřiznal; nepřiznal jim ani náhradu nákladů odvolacího řízení. Se závěry soudu prvního stupně se zcela ztotožnil. Konstatoval, že

přestavbou domu nastaly jeho trvalé změny včetně zániku předmětné podkrovní místnosti. Tuto změnu provedli žalovaní v dobré víře, že dům není věcným břemenem zatížen, neboť toto břemeno v době, kdy dům kupovali, nebylo v katastru nemovitostí zapsáno.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu („OSŘ“) a uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. a) OSŘ. Připomíná, že se odvolací soud ztotožnil se soudem prvního stupně v tom, že se žalobkyně nemůže úspěšně domáhat určení existence předmětného věcného břemene, jestliže podkrovní místnost při stavebních úpravách zanikla. Argumentace žalovaných, že stavební úpravy proběhly na základě stavebního řízení je sice správná, avšak v tomto řízení nebyla vzata v úvahu skutečnost, že žalobkyně měla být jako oprávněná z věcného břemene účastnicí tohoto řízení; stavební práce probíhající v domě navíc nebyly v době podání dovolání skončeny a rekolaudace dosud neproběhla. Znamená to, že kolaudační stav, resp. stav který vycházel z původního rozhodnutí o způsobu užívání oné místnosti, dosud nebyl ničím dotčen. Z místního ohledání navíc vyplynulo, že existence podkrovní místnosti se stavební úpravy nedotkly, dochází zde k jejím úpravám ve směru zlepšení jejího užívání, avšak samotná dispozice místnosti dotčena nebyla. V souvislosti s tím klade jako právní otázku zásadního významu, zda při rozhodování věci je rozhodující stav faktický, či stav právní, jinými slovy, zda je rozhodující současný stav existence domu s onou podkrovní místností, či platná rozhodnutí, na základě nichž má být dům užíván. Spor probíhá od roku 2004 a dovolatelka pochybuje o dobré víře žalovaných, kteří, ač byli upozorňováni na existující právo doživotního užívání podkrovní místnosti, přesto v rekonstrukčních pracích pokračovali. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil jak rozsudek odvolacího soudu, tak rozsudek soudu prvního stupně a aby věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaní ve vyjádření k dovolání namítají nepřípustnost dovolání; ačkoliv žalobkyně odkazuje na zásadní právní význam rozhodnutí, neuvádí, v čem spočívá. Dovolatelčinu argumentaci zcela odmítají a poukazují na rozhodující skutkové okolnosti. Polemizují s jejím názorem, že měla být účastnicí stavebního řízení, když z ničeho nevyplývalo, že by jí svědčilo právo užívání či právo věcného břemene. Navrhují, aby dovolací soud dovolání žalobkyně odmítl nebo zamítl.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

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 (§ 151n odst. 1 ObčZ). Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká (§ 151p odst. 2 ObčZ).

V dané věci je třeba posoudit otázku, zda právo odpovídající věcnému břemeni užívání obytné místnosti zanikne, je-li budova, ve které se místnost nachází, přestavěna tak, že místnost, ke které bylo původně věcné břemeno zřízeno, již neexistuje. Pro řešení této otázky dovolací soud připustil dovolání, neboť jde o otázku zásadní, kterou dosud neřešil.

Při posuzování této otázky nelze pominout účel osobních věcných břemen. Tato břemena zajišťují konkrétní potřebu oprávněné osoby na vymezenou dobu, a pokud tato doba není vymezena, pak na dobu života oprávněné osoby. Ten, kdo osobní věcné břemeno zřizuje, i ten, komu náleží odpovídající právo, jednají v důvěře, že jde o trvalé oprávnění; jeho zánik přichází do úvahy jen ze zákonných důvodů, přičemž při výkladu ustanovení tento zánik upravujících je třeba vycházet funkce věcných

břemen a z tradičních zásad ovládajících soukromé právo, zejména z požadavku na ochranu práv.

Je-li prováděna přestavba budovy, ve které je místnost zatížená věcným břemenem, je oprávněný z tohoto věcného břemene účastníkem stavebního řízení [viz § 59 odst. 1 písm. b) stavebního zákona č. 50/1976 Sb., § 109 odst. 1 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.]. Jestliže stavební úřad oprávněného z věcného břemene ve stavebním řízení opomenul, nemůže tato okolnost být na újmu oprávněného (nápravou tohoto opomenutí a jeho stavebně právními důsledky se ovšem obecné soudy nemohou zabývat).

Obdobnou otázkou se zabýval i býv. Nejvyšší soud ČSR, který v rozhodnutí ze dne 29. září 1927, sp. zn. Rv I 1373/27, vyslovil: „K obživnutí služebnosti bytu stačí, že se na téže stavební parcele, na níž byla shořelá budova, vybuduje nové stavení, v němž lze služebnost vykonávati“. V tomto případě byla řešena otázka, zda služebnost zanikne, je-li po požáru zřízena nová budova, nicméně prostory zatížené služebností již v původním stavu neexistují. V odůvodnění Nejvyšší soud mimo jiné uvedl: „…slova "v předešlý" stav nelze vykládati doslovně v ten smysl, že služebnost znovu ožije jenom tehdy, když služební věc, v souzeném případě obytná světnice, na témž místě v téže rozloze, výšce a v témž tvaru, jako předešlá byla zřízena. Stačí, že se na téže stavební parcele, na níž byla světnice shořelá, postaví stavení nové, v němž služebnost lze vykonávati, kteréhož názoru jest i nauka (viz Krainz, Věcné právo z r. 1923, pozn. 8 na str. 381 Stubenrauch), rozh. nejv. soudu víd. z 26. ledna 1892, čís. 482 sb. Glaser-Unger 14.088… Kdyby znění zákona mělo se vykládati v tak úzkém smyslu, jak to činí první soudce, vedlo by to k důsledkům, které zákonodárce jistě neměl na mysli a jistě jím nechtěl, by se vlastník služebné věci již nepatrnou odchylkou od původního stavu služebnosti zbavil, by hospodářsky silnější využil pouze hospodářsky slabšího, což by odporovalo citu spravedlnosti“.

Z uvedeného lze učinit závěr, že v případě, že budova, ve které je místnost zatížená věcným břemenem je přestavěna tak, že tato místnost již (s vlastnostmi uvedenými v právním úkonu zřizujícím věcné břemeno) neexistuje, věcné břemeno zanikne pro nemožnost výkonu jen v případě, že není možné uvedení věci do původního stavu a v budově není obdobná (nikoliv tedy jen totožná) místnost, ve které by bylo možno právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat. Je též třeba vzít v úvahu, zda oprávněné osobě byla poskytnuta možnost chránit své právo ve stavebním řízení. V případě, že znovuzřízení předmětné místnosti je možné, může se jej oprávněná osoba domáhat v soudním řízení; jde totiž o ochranu jejího porušeného práva ve smyslu § 4 ObčZ. V případě, že již výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni nebude možný a toto právo v důsledku přestavby zanikne, přichází do úvahy vypořádání podle obecných předpisů o náhradě škody.

Vzhledem k tomu, že odvolací soud vyšel z jiného právního názoru, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ).

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování