

**Ve smlouvě o zřízení věcného břemene musí být jednoznačně určeno, kdo je z věcného břemene oprávněn, a to buď tak, že je přesně určena osoba, které oprávnění přísluší nebo tak, že je přesně označena nemovitost, jejímuž vlastníkovu oprávnění přísluší ( § 151n odst. 1, druhá věta ObčZ ).**

**Věcné břemeno nelze zřídit ve prospěch "veřejnosti" či podobně označeného neurčitého okruhu osob, neboť veřejnost nebo obdobný subjekt nemůže být účastníkem občanskoprávních vztahů ve smyslu § 1 odst. 2 a § 7 a násl. ObčZ . Má-li oprávnění z věcného břemene takovou povahu, že jej může využívat výhradně fyzická osoba (např. určitý druh osobní péče povinné osoby o osobu oprávněnou), nemůže být zřizováno ve prospěch osoby právnické.**

Z odůvodnění.

Napadeným výrokem rozhodnutí katastrální úřad podle § 5 odst. 2 č. 265/92 Sb. zamítl návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí podle smlouvy o zřízení věcného břemene, uzavřené dne 1. 7. 1995 mezi Fondem národního majetku ČR na jedné straně a obchodní společností G. spol. s r.o. na druhé straně jako povinnou z věcného břemene. Smlouvou o zřízení věcného břemene (která byla pojata jako čl. II části B. listiny, která obsahuje v části A. kupní smlouvu o převodu nemovitostí v rámci privatizace dle zák. č. 92/91 Sb. , v části C. dohodu o zřízení předkupního práva a v ostatních částech části B. ujednání o zajištění závazků), G. spol. s r.o. jako nabyvatel nemovitostí - domu čp. 2922 se zast. plochou č. parc. 2848/266 v kat. území Z. - zřizovala na těchto nemovitostech věcné břemeno, spočívající v tom, že kupující i každý další vlastník nemovitosti je povinen užívat nemovitost jako zdravotnické zařízení v rozsahu dle přílohy ke kupní smlouvě, s tím, že po uplynutí deseti let se účastníci smlouvy zavazují sjednat smlouvu, dle které toto věcné břemeno zanikne. Katastrální úřad odůvodnil zamítavé rozhodnutí tím, že ze smlouvy není patrné, kdo je oprávněným z věcného břemene, zda je to Fond národního majetku ČR či třetí osoby zde neuvedené. Poukázal i na to, že zmíněná příloha není součástí smlouvy.

Proti rozhodnutí podal opravný prostředek Fond národního majetku ČR. Namítal, že jde o privatizace zdravotnického zařízení a smlouva obsahující ustanovení o věcném břemenu, jehož vklad byl zamítnut, je standardním typem kupních smluv uzavíraných v rámci privatizace majetku státu podle zák. č. 92/91 Sb. Má za to, že § 2 odst. 3 ObčZ umožňuje, aby s nabyvateli nemovitosti dohodl i jejich povinnosti užívat nemovitost po dobu 10 let jako zdravotnické zařízení. Neztotožňuje se úzkým pojetím věcného břemene, jak je chápáno katastrálním úřadem a je přesvědčen, že ujednání plně odpovídá ustanovení § 151 odst. 1 a násl. ObčZ . Nesouhlasí s tím, že by ve smlouvě byla stanovena jen povinnost kupujícího a nikoli právo jiné osoby. Oprávnění přísluší všem občanům ve spádovém území tohoto zdravotnického zařízení, kteří budou jeho služeb využívat. Proto nemohl FNM ČR přesně ve smlouvě specifikovat oprávněné subjekty, což však dle jeho názoru není dostatečným důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad. Jako oprávněná osoba zde také může vystupovat FNM ČR jako reprezentant národního majetku a garant jeho řádné privatizace. Podstatou věcného břemene je v tomto případě omezení vlastníka tak, jak to odpovídá ustanovení § 151n odst. 1 ObčZ (povinnost vlastníka nemovitostí ve prospěch někoho jiného něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat). Katastrální úřad nepostupoval v souladu s § 5 odst. 1 zák. č. 265/92 Sb. , když po obsahové stránce hodnotil smlouvu o zřízení věcného břemene. V jiných případech je vyslovován názor, že vlastní úprava práv a povinností je věcí dohody obou stran a vydané rozhodnutí o vkladu má víceméně registrační povahu. Ze všech těchto

důvodů navrhl, aby rozhodnutí katastrálního úřadu bylo zrušeno a věc mu vrácena k dalšímu řízení a odpůrci aby byla uložena povinnost zaplatit navrhovateli náklady řízení ve výši 1 000,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Městský soud v Praze přezkoumal napadený výrok rozhodnutí podle § 250l a násl. OSŘ a podle § 5 odst. 4 zák. č. 265/92 Sb. , a dospěl k závěru, že opravný prostředek není důvodný.

Věcná břemena jsou upravena v § 151n a násl. ObčZ , jejich obsah zejména v § 151n odst. 1 ObčZ . Podle § 151n odst. 1 ObčZ 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. Z citovaného ustanovení je patrné, že osobou, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno, t.j. subjektem, kterému svědčí právo odpovídající věcnému břemeni, musí být buď vlastník určité nemovitosti nebo osoba konkrétně určená. I bez tohoto ustanovení by však již na základě obecných ustanovení občanského zákoníku o právních úkonech bylo nutno považovat smlouvu, ve které není jednoznačně určen nositel práv či povinností, za neurčitou a proto neplatnou ( § 37 odst. 1 ObčZ ).

V tomto případě byla s návrhem na vklad do katastru nemovitostí předložena písemná smlouva, uzavřená mezi FNM ČR na jedné straně a obch. společností G. spol. s r.o. na druhé straně. V čl. II. části B., kterým je věcné břemeno zřizováno, není oprávněná osoba vůbec označena. I kdyby však v tomto článku bylo výslovně uvedeno, že oprávněnými jsou "všichni občané ve spádovém území tohoto zdravotnického zařízení", šlo by o neurčité označení oprávněných osob. Nejde tu ani o smlouvu ve prospěch třetí osoby ve smyslu § 50 ObčZ , neboť i smlouva ve prospěch třetího je právním úkonem, který musí být určitý, aby byl platný ( § 37 odst. 1 ObčZ ), tzn. že i v takové smlouvě musí být třetí osoba určena konkrétně. Navíc by taková smlouva platila vůči třetí osobě až poté, kdy s ní projeví souhlas ( § 50 odst. 2 ObčZ ), do té doby by ve vztahu k třetí osobě vůbec nevznikla. Oprávněnou osobou z věcného břemene nemůže být Fond národního majetku ČR (což ostatně z textu smlouvy ani nevyplývá), a to vzhledem k povaze oprávnění, které by odpovídalo povinnosti nabyvatele. Povinnosti provozovat zdravotnické zařízení by totiž na druhé straně odpovídalo právo určité osoby (pokud by byla určena) využívat služeb tohoto zařízení. To však přichází v úvahu jen u osob fyzických, neboť lékařská péče ve zdravotnickém zařízení může být poskytována jen osobě fyzické, nikoli právnické (kterou je Fond národního majetku ČR).

Ve smlouvě o zřízení věcného břemene nebyl tedy subjekt, který má být z věcného břemene oprávněn, vymezen jako konkrétně určená osoba. Věcné břemeno tak neodpovídá ustanovení § 151n odst. 1, věta druhá ObčZ , které klade důraz na určitost oprávněného subjektu. Smlouva pouze určuje osobu, která má být věcným břemenem zatížena, nestanoví však konkrétně, kdo má být z tohoto věcného břemene oprávněn. Vzhledem k charakteru zatížení, které má nabyvatele nemovitosti omezit, není ani takové konkrétní vymezení oprávněných osob možné, což ostatně navrhovatel sám ve svém návrhu konstatuje (čl. IV. návrhu označeného jako odvolání). K nezbytnosti konkrétního určení osoby, která má být z věcného břemene oprávněna, viz též R 14/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek. "Veřejnost", resp. její část, o kterou by tu mohlo či mělo jít, není ostatně vůbec účastníkem občanskoprávních vztahů, neboť nejde o osobu fyzickou, právnickou ani stát ( § 1 odst. 2 ObčZ , § 7 a násl. ObčZ ). Nemůže být proto v občanskoprávních vztazích nositelem žádných oprávnění.

Odkaz na § 2 odst. 3 ObčZ (zásada smluvní volnosti), kterého se navrhovatel dovolává, zde není namístě, neboť tato zásada platí jen u tzv. dispozitivních norem, od kterých je možné se smluvně odchýlit. Účastníci občanskoprávních vztahů mohou uzavírat i smlouvy, které nejsou zákonem výslovně upraveny (viz např. ustanovení § 51 ObčZ ), ale není možné se odchýlit od zákona, jestliže z povahy ustanovení zákona vyplývá, že se od něj odchýlit nelze a jde tedy o tzv. normu kogentní ( § 2 odst. 3 i.f. , a viz též § 51 ObčZ i.f.). Ustanovení občanského zákoníku o věcných právech a v jejich rámci o věcných břemenech jsou ustanovení kogentní, od kterých se odchýlit nelze, a není proto přípustné zřizovat jiná věcná práva, než která jsou předmětem úpravy občanského zákoníku .

Pro posouzení věci není podstatné, zda v jiných obdobných případech katastrální úřad vklad povolil, neboť jiné případy nejsou předmětem tohoto řízení. S názorem navrhovatele, že katastrální úřad nebyl oprávněn hodnotit listinu po obsahové stránce, neboť rozhodnutí o vkladu má jen registrační povahu, nelze souhlasit. Podle § 5 odst. 1 zák. č. 265/92 Sb. přezkoumá katastrální úřad listinu z hlediska oprávnění účastníků nakládat předmětem smlouvy, zda je úkon učiněn v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena. Posouzení otázky, zda účastníci mohou uzavřít takovou dohodu o zřízení věcného břemene, ve které není konkrétně určena oprávněná osoba, tak spadá plně do pravomoci katastrálního úřadu v řízení o vkladu, neboť jde o otázku, zda účastníci jsou oprávněni tímto způsobem zřizovat věcné břemeno (tj. otázka oprávnění účastníka nakládat takto předmětem smlouvy), resp. zda smluvní projevy jsou dostatečně určité.

Protože tímto způsobem nebyli účastníci oprávnění nemovitostí nakládat a smlouva je neurčitá (co do okruhu oprávněných osob), je porušena jedna z podmínek vkladu dle § 5 odst. 1 zák. č. 265/92 Sb. a katastrální úřad postupoval v souladu s § 5 odst. 2 tohoto zákona , když návrh na vklad zamítl.

Proto soud napadený výrok jako věcně správný potvrdil ( § 250q , § 250f OSŘ ).

Napadený výrok, kterým byl povolen vklad předkupního práva, nebyl předmětem přezkoumání a zůstane proto nedotčen.

Soud se rovněž nezabýval kupní smlouvou, obsaženou v téže listině, neboť jde o kupní smlouvu podle zák. č. 92/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů, podle které se zápis do katastru nemovitostí neprovádí vkladem, ale záznamem ( § 19 odst. 3 cit. zák. ).