



Věcná práva k cizím věcem obecně Právo stavby. Věcná břemena

Doc. JUDr. Filip Melzer, LL.M., Ph.D.
PrF MU, Brno

Věcná práva k cizím věcem - obecně

- Obecně používaná terminologie
 - věcná práva k věci vlastní (vlastnické právo, spoluvlastnictví, SJM)
 - věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*)
- Přesnější terminologie
 - vlastnické právo jako všeobecná právní panství nad věcí
 - limitovaná (omezená) věcná práva
 - *beschränkte Sachenrechte*
 - srov. např. vlastnickou služebnost

Věcná práva jako práva absolutní

- Věcná práva se většinou vymezují **proti právu obligačnímu** (srov. čtvrtá část OZ), tj. tvoří **párovou kategorii k ZP (pro VP platí odlišné principy než pro ZP)**
- Závazek jako **vztah dvou či více osob navzájem**, VP jako **vztah osoby k věci** (výstižné, byť nepřesné)
 - Srov. terminologii
 - lus in rem* (právo **NA** věci), tj. VP
 - lus ad rem* (právo **K** věci), tj. ZP
 - Jen ilustrativní vymezení (striktně vzato mohou být vztahy jen mezi osobami)
- ZP jako dynamické právo X VP jako statické (trvalé) právo (typický znak)

Relativní a absolutní účinky

- Srov. § 976: Absolutní majetková práva působí **vůči každému**, nestanoví-li něco jiného zákon.
- § 1721: „Ze závazku má **věřitel vůči dlužníku právo** na určité plnění jako na pohledávku a **dlužník má povinnost toto právo** splněním dluhu **uspokojit**.“
- U VP princip absolutních účinků
- ZP působí zásadně **jen mezi stranami závazku** (*inter partes*)
 - Práva a povinnosti vznikají **pouze stranám závazku (věřiteli a dlužníkovi)**
 - Sporná je však povinnost ostatních nezasahovat do relativních práv třetích osob
 - ▣ Melzer, F., Tégl, P. Absolutní ochrana relativních práv? K výkladu § 1044 ObčZ aneb po 90 letech opět na začátku – 1. část. Právní rozhledy č. 10/2020, s. 351 an.
 - ▣ Melzer, F., Tégl, P. Absolutní ochrana relativních práv? K výkladu § 1044 ObčZ aneb po 90 letech opět na začátku – 2. část. Právní rozhledy č. 11/2020, s. 381 an.
- Příklad: stavebník u práva stavby převezme povinnost stavbu pojistit



Právo stavby

POJEM

- **užívací věcné právo k věci cizí (§ 1240 an.)**
 - doplnění principu *superficies solo cedit* (výjimka z principu *s. s. c.*)
 - institut na pomezí vlastnického práva a věcného práva k věci cizí
 - původně sociální důvody pro vytvoření práva stavby (dnes již ne)

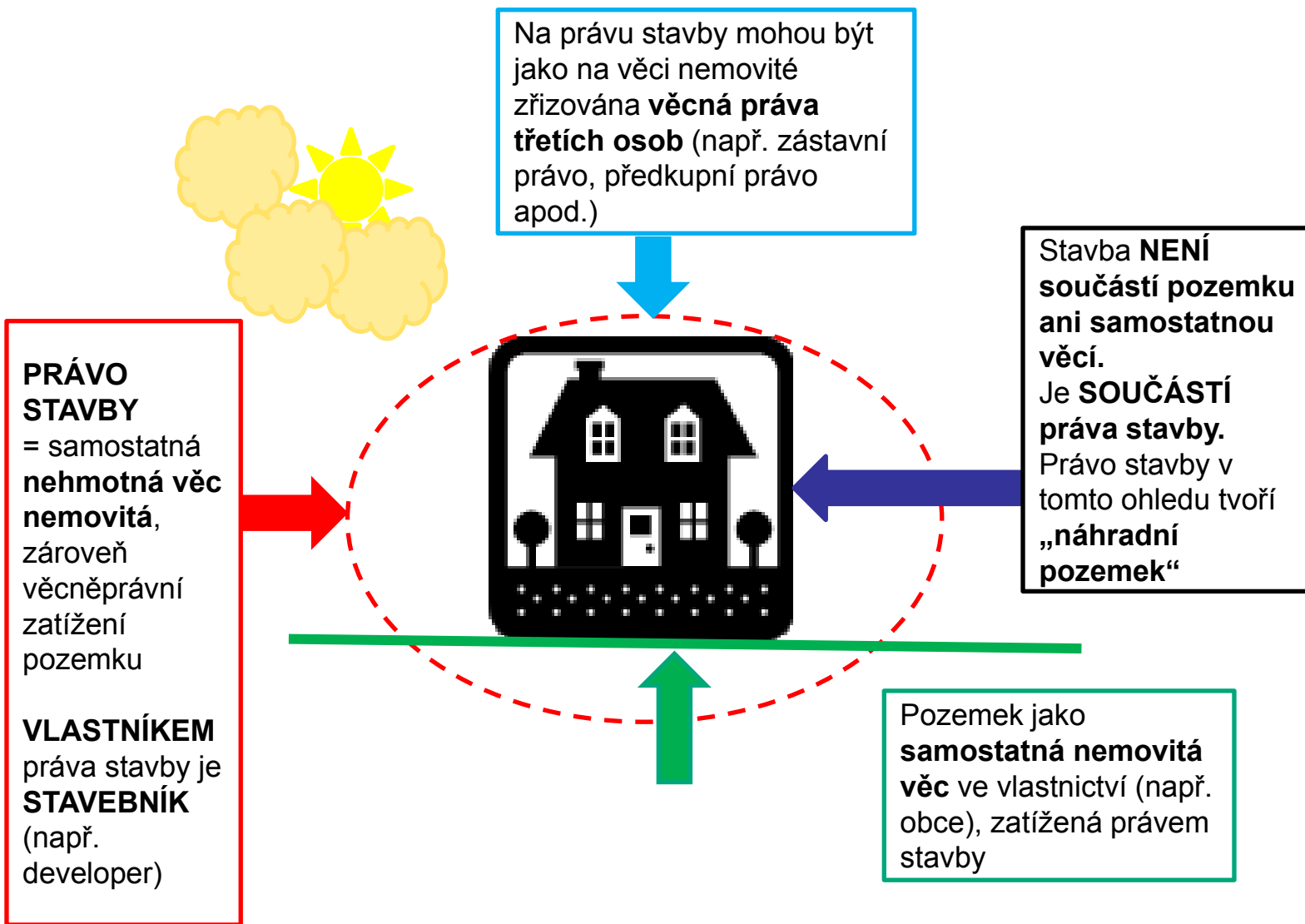
- **dřívější úpravy**
 - zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu
 - § 241-259 vládního návrhu OZ 1937
 - zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
 - § 160-165 OZ 1950

- **zahraničí**
 - Německo (*Erbbaurecht*), Rakousko (*Baurecht*), Polsko (*użytkowanie wieczyste*)

VYMEZENÍ

- **vymezení PS (§ 1240)**
 - pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít **na povrchu nebo pod povrchem** pozemku stavbu
 - ve stavbě zřízené na základě PS mohou být vymezeny jednotky dle § 1159 (vznik bytového spoluvlastnictví)!
 - věcněprávní zatížení pozemku zapsané ve veřejném seznamu (katastr nemovitostí), avšak zároveň věc nemovitá (viz dále)
 - ke stavbě **již zřízené** či **dosud nezřízené** (např. z důvodů rekonstrukce)
 - může být zřízeno tak, že se vztahuje i **na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání** (např. příjezdová cesta, manipulační plocha na sousedním pozemku atd.)

- nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby (např. věcné břemeno); § 1240
 - je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit PS jen se souhlasem zástavního věřitele (zřízením PS dochází k právnímu znehodnocení pozemku, tudíž k dotčení věřitele); §1241
 - PS je **věc nemovitá (nehmotná)**. Stavba vyhovující PS je **jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech** (např. vindikační žaloba)
 - § 1242, § 498
 - zcizitelné, děditelné, zatížitelné právo (§ 1252 odst. 1, § 1253)
- **vztah PS k jiným výjimkám z principu *superficies solo cedit***
 - problematické je zejména pojetí tzv. superedifikátů (dočasných staveb) dle § 506 odst. 1



SUBJEKTY

- **subjekty PS**
 - **stavebník** (oprávněný z PS) – kdokoli
 - **vlastník pozemku** (povinný) – kdokoli (neexistuje žádné omezení známé předchozím úpravám či zahraničním zákonům – např. stát, církev, obec, jiné právnické osoby veřejného práva)

VZNIK, DOČASNOST

- **vznik PS (§ 1243)**
 - smlouva + konstitutivní zápis do veřejného seznamu (intabulace)
 - vydržení (dobrá víra, vydržecí doba 10 let)
 - rozhodnutí orgánu veřejné moci – prakticky jen dle § 1145 (následuje **deklaratorní** zápis do veřejného seznamu)
- **dočasnost PS (§ 1244)**
 - PS nesmí být zřízeno na více než 99 let (ale lze zřídit opakovaně); minimální délka není stanovena
 - poslední den doby, na kterou je PS zřízeno, **musí být patrný z veřejného seznamu**

- nabyli-li stavebník PS vydržením, nabývá je na dobu **40 let** (§ 1244)
 - jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je PS zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit (§ 1244 odst. 2)
 - na které případy aplikovatelnost pravidla?
 - srov. § 984
- trvání PS lze **prodloužit** se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za PS (§ 1245)
- PS **nelze omezit rozvazovací podmínkou**; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní (§ 1246)
- samotný **zánik stavby nemá vliv na trvání PS!** Proto i zaniklá stavba může být znovu postavena na základě téhož PS v původně dohodnuté době

ÚPLATNOST

- **úplatnost PS (§ 1247)**
 - PS může být zřízeno jako **úplatné či bezplatné**
 - úplata jako **jednorázové plnění či opětuující se dávky**
 - bylo-li PS zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako **stavební plat** (dříve „stavební činže“ či „stavebné“), **zatěžuje PS jako reálné břemeno** (*ex lege*, nebo jen na základě smlouvy?)
 - **nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události**; to neplatí, ujednala-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz

PRÁVNÍ POMĚRY Z PS (§ 1250 an.)

- Obsah absolutního práva: absolutní účinky X relativní obligace
- co do stavby vyhovující PS má stavebník **stejná práva jako vlastník**; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého PS, má stejná práva jako poživatel (disp.); § 1250
- smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby; § 1251 I
- není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit; § 1251 II
- vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě; § 1251 III

- vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení PS, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení PS jen se souhlasem vlastníka pozemku
- stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k PS. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu (§ 1254)
 - důležité! Využitím předkupního práva nedochází ke splynutí, tedy k zániku PS! Výjimka z pravidla *nemini res sua servit* (srov. i § 1248)

ZÁNİK PS

- **zánik PS (§ 1255)**
 - vlastník stavebního pozemku dá stavebníkovi při zániku PS uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu (disp.)
 - náhrada činí **polovinu hodnoty stavby v době zániku PS** (disp.)
 - zástavní a jiná práva váznoucí na PS **postihují náhradu** (tj. pohledávku stavebníka na náhradu hodnoty stavby)
 - koncepce **zřeknutí se PS** dle § 1248?
 - jednostranné právní jednání nebo smlouva?
 - důsledek: **PS nezaniká** (nedochází ke splynutí)! Výjimka z pravidla *nemini res sua servit*

■ zánik PS před uplynutím doby

- při zániku PS předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu PS vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k PS do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu PS vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem
- nedostatečná (?) návaznost úpravy katastrálního práva na OZ (není možné zapsat podmíněný výmaz PS z katastru – ohrožení pro zástavní věřitele a jiné oprávněné, nabude-li někdo k pozemku věcné právo dle § 984)

Dříve: důsledné provedení nauky o titulu a modu i na zánik knihovných práv



Věcná břemena

POJEM A VYMEZENÍ VB

- **věcná břemena**
 - služebnosti (§ 1257 an.)
 - reálná břemena (§ 1303 an.)

- **služebnosti** (institut římského práva – *servitutes*)
- **reálná břemena** (institut středověkého – zejm. německého – práva)

- pojem *věcná břemena* zaveden do našeho práva až OZ 1950 (tento pojem nově sjednotil a nahradil dosavadní služebnosti i reálná břemena)

- OZ: opětovný **návrat k dělení na služebnosti a reálná břemena pod společným označením „věcná břemena“**

- VB: věcné právo k věci cizí, které omezuje vlastníka věci ve prospěch **někoho jiného** tak, že je povinen
 - něco **trpět** či se něčeho **zdržet** (pasivní povinnost) – **služebnosti**
 - něco **dát** či něco **konat** (aktivní povinnost) – **reálná břemena**
- právo, které na zatížené věci **lpí bez ohledu na to, kdo je jejím vlastníkem** (VB sleduje právní osud zatížené věci) – tím zaručuje oprávněnému subjektu silnější oprávnění k cizí věci než právo obligační (*erga omnes* účinky)
- institut zajišťující oprávněnému **hospodářské využití** cizí věci (uživací věcné právo), hospodářský význam však zásadně stejný jako u práv obligačních (např. úplatné věcné břemeno užívání bytu a nájem bytu)

SLUŽEBNOSTI

věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet (negativní povinnost)

- **strpění** (*pati*) – např. strpění přecházení přes pozemek vlastníka, strpění čerpání vody ze studny
- **zdržení se něčeho** (*omittere*) – např. nezastavění vyhlídky
- povinnost ze služebnosti je trvalá či opakovaná (není možný jednorázový výkon)
 - **trvalá** (není možný opakující se výkon) – opora sousední stavby, povinnost nezastavět vyhlídku (*obligatio non altius tollendi*)
 - **opakovaná** – právo čerpání vody ze sousedovy studny, právo jízdy přes cizí pozemek

- **služebnost**

- ***in rem* (pozemková služebnost)** – spojena s vlastnictvím určité věci ze strany oprávněného – např. přecházení přes jeden pozemek (zatížený, povinný) za účelem dosažení pozemku jiného (panujícího) – oprávněným ze služebnosti je **každý vlastník panujícího pozemku**

smrtí nebo zánikem oprávněného služebnost nezaniká (dědí se spolu s panující věcí, částečně převoditelná)

- ***in personam* (osobní služebnost)** – slouží výlučně určité osobě (f.o., p.o.) bez ohledu na případné vlastnictví jiné věci) – např. **užívání bytu určitou osobou**

smrtí nebo zánikem oprávněného služebnost zaniká (nedědí se, není převoditelná)

- zatížená věc: movitá či nemovitá, zapsaná či nezapsaná ve veřejném seznamu (dle OZ 1964 jen nemovitá věc), hmotná i nehmotná
- ochrana služebností: § 1259 (obdobná aplikace ustanovení o ochraně vlastnického práva)

tradiční principy služebností

- nemini res sua servit (nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc) – nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci (výjimka např. § 1257 odst. 2 – tzv. vlastnická (vlastníková) služebnost)
 - servitus in faciando consistere nequit (služebnost nemůže spočívat v konání)
 - servitus servitutis esse non potest (ke služebnosti nelze zřídit služebnost)
- služ. na dobu určitou či neurčitou, úplatná či bezúplatná apod.

ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

- **§ 1260** (právní tituly)
 - smlouva
 - jednostranné prohlášení (§ 1257 odst. 2) – není výslovně uvedeno
 - pořízení pro případ smrti (zejm. závěť)
 - vydržení (na základě držby po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena
 - rozhodnutí orgánu veřejné moci
 - zákon (*ex lege*)
- omezení zřízení služebnosti: § 1261

■ smlouva

- pro formu smlouvy je důležitá povaha zatížené věci
- zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu (konstitutivní zápis)
- vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti než smlouvy, zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě (deklaratorní zápis)
- zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy
- je-li služebností zatížena jen část nemovité věci (např. pozemku při zřízení cesty), je obligatorní přílohou smlouvy geometrický plán s vyznačením rozsahu zatížení nemovité věci (pro zápis do KN)

- oprávněný ze služebnosti musí být jasně specifikován (vlastnictvím jiné věci nebo osobně); nelze zřizovat služebnost pro neurčité osoby nebo neurčitý okruh osob (1. rep. – judikatura připouštěla zřizovat služebnost pro „místní chudé“)

- **jednostranné prohlášení**

- **vydržení**
 - za obdobných podmínek, za nichž dochází k vydržení vlastnického práva (§ 1089 an.)
 - došlo-li k vydržení služebnosti na věci evidované v KN, zapíše se po uplynutí vydržecí doby služebnost do KN (deklaratorní zápis práva, které vzniklo mimoknihovně – srov. § 985)

- **zákon (*ex lege*)**
 - služebnost vzniká nepodmíněně, již samotnou účinností právního předpisu (není třeba splnění jiné právní skutečnosti)
 - nejasnost právní povahy tohoto druhu služebnosti
 - nejednotná judikatura: srov. NS (C 1302 Sou R NS) a ÚS (Pl. ÚS 25/04)
 - legální služebnosti nejsou soukromoprávním institutem, ale spíše druhem **veřejnoprávního omezení** vlastníka věci **ve veřejném zájmu**
 - legální služebnosti se zásadně nezapisují do katastru nemovitostí!

- **rozhodnutí orgánu veřejné moci**
 - jen tehdy, je-li k tomu orgán veř. moci výslovně zmocněn zákonem
 - **soud** – § 1029 odst. 2 (následuje deklaratorní zápis do veřejného seznamu) či § 1145
 - **správní orgán** (stavební úřad) – § 170 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon

PRÁVNÍ POMĚRY ZE SLUŽEBNOSTI

- závisí na právním důvodu vzniku služebnosti (zejm. smlouva)
- služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu (má-li např. někdo právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup)
- § 1258: není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší
- § 1263: oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet
- § 1264: není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku

- § 1265 (omezení zcizitelnosti služebností)
 - pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem
 - osobní služebnost nelze převést na jinou osobu
 - k prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná

- § 1266
 - k věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším (smysl pravidla!)

- zákaz rozšiřování výkonu služebnosti: je-li právo chůze, nelze rozšiřovat na právo jízdy; je-li osobní služebnost zřízena pro jednu osobu, nelze rozšiřovat na další osoby – výjimky (např. manželé, děti)

NĚKTERÉ DRUHY SLUŽEBNOSTÍ

- **některé pozemkové služebnosti (demonstr. výčet)**
 - s. inženýrské sítě
 - opora cizí stavby
 - s. okapu
 - právo na svod dešťové vody
 - právo na vodu
 - s. rozlivu
 - s. stezky, průhonu a cesty
 - právo pastvy

- **některé osobní služebnosti (chybí nadpis!)**
 - užívací právo
 - požívací právo

ZÁNİK SLUŽEBNOSTÍ

- § 1299
 - služebnost zaniká **trvalou změnou**, pro kterou služebná věc **již nemůže sloužit** panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě
např. zánikem služebné věci (sporné příklady: např. zřízení budovy zatížené služebností), ale i zánikem užitné hodnoty věci (např. vyschnutí studny, zhoršení kvality pozemku, trvalé zatopení pozemku vodou)
 - při **trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr** mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci **může domáhat omezení nebo zrušení** služebnosti za přiměřenou náhradu (trvalé snížení vodní hladiny ve studni, když oprávněný ze služebnosti má jinou možnost přístupu k vodě – např. vlastní vodovod)

- § 1300
 - dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu (jinak služebnost zaniká již účinností smlouvy)
 - uplynutím doby (dobu, na kterou byla někomu zřízena služebnost, lze ujednat i tak, že služebnost zanikne, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku; v takovém případě se má za to, že dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv)

- § 1301
 - spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká (u věcí evidovaných v KN zaniká až výmazem z KN)
 - nejasný dosah pravidla (jen u věcí evidovaných?)

- § 1302
 - osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby; při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy. Nabyla-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba
 - slouží-li služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod

- promlčení služebnosti
 - § 632 a 633
 - § 618 (výmaz promlčené služebnosti z KN, byla-li zřízena na věci evidované)

REÁLNÁ BŘEMENA

reálné břemeno (§ 1303): je-li věc zapsána do veřejného seznamu (zejm. nemovitá), může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat (pozitivní povinnost)

- **příklady RB:** povinnost vlastníka pozemku chovat obecního býka, povinnost udržovat v řádném stavu kostel, povinnost poskytovat oprávněnému peníze či jiné plnění (potraviny, otop) – tzv. výměnek
- **Subjekty:**
 - Dočasný vlastník: osoba, která byla vlastníkem v rozhodném okamžiku (toho času)
 - Přítomný vlastník: aktuální vlastník

- pro RB je typická jejich **dočasnost, vykupitelnost a povinnost k pozitivnímu jednání** (něco dát – dare, něco konat – facere)
- může být zřízeno jako jednorázové či jako opakované (§ 1247)
- záleží-li RB v opakovaném plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, avšak jen z věci RB zatížené
 - Povinnost dočasného vlastníka: je dlužník (odpovídá celým svým majetkem)
 - Povinnost přítomného vlastníka: nemá vlastní povinnost, ale odpovídá (ručí, *haftet*) za dluh dočasného vlastníka: je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou věc obdobně jako při zástavním právu (hodnota věci tak zajišťuje plnění z RB)

- časově neomezené RB může být zřízeno **jen jako vykupitelné** a podmínky výkupu musí být předem určeny **již při zřízení RB**
- **vznik**
 - smlouva (nutný zápis do veřejného seznamu)
 - vydržení?
- pro totéž RB lze zatížit i několik věcí (tzv. vespolečné RB)

- vlastník zatížené věci se zdrží všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z RB
- nedostačuje-li věc RB z viny jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve později, tou měrou, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z RB neutrpěla újmu
- **zánik RB**
 - platí obdobně ustanovení o zániku služebnosti



Děkuji za pozornost