

# Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 06.06.1995, sp. zn. 33 Ca 24/95, ECLI:CZ:MSPH:1995:33.CA.24.1995.1

**Číslo:** 43/1996

**Právní věta:** Omezování zasahující do dispozičního práva vlastníka není právem k cizí věci a nemá proto charakter věcného břemene.

**Soud:** Městský soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 06.06.1995

**Spisová značka:** 33 Ca 24/95

**Číslo rozhodnutí:** 43

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Věcná břemena, Vlastnické právo

**Předpisy:**

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 43/1996 sb. rozh.

Omezování zasahující do dispozičního práva vlastníka není právem k cizí věci a nemá proto charakter věcného břemene.

(Rozsudek Městského soudu v Praze ze 6. 6. 1995, [33 Ca 24/95](#))

Katastrální úřad Brno - město zamítl podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/92 Sb. svým rozhodnutím návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí podle smlouvy o zřízení věcného břemene, uzavřené dne 1. 2. 1995 mezi L., a. s., jako oprávněnou z věcného břemene, a F., s. r. o., jako povinnou. Smlouvou o zřízení věcného břemene zřizoval F., s. r. o., jako vlastník průmyslového objektu č. p. 351 se stavební parcelou č. 931/3 a ostatní plochou parc. č. 931/15 v obci B., na těchto nemovitostech věcné břemeno ve prospěch L., a. s., spočívající podle čl. III. a IV. smlouvy v tom, že dispozice vlastníka s nemovitostmi se omezuje tak, že vlastník je povinen zdržet se převodů uvedených nemovitostí a jejich zastavení bez písemného souhlasu zástavního věřitele. Podle čl. V. mělo být v katastru nemovitostí vyznačeno věcné břemeno spočívající v povinnosti vlastníka zdržet se dalšího nakládání s nemovitostí; věcné břemeno mělo zaniknout dohodou mezi účastníky smlouvy. Katastrální úřad odůvodnil zamítavé rozhodnutí tím, že obsah věcného břemene, zřizovaného smlouvou, neodpovídá povaze věcného břemene. Podstatou

věcného břemene je možnost realizace užitné hodnoty cizí věci. Jde vždy o právo k cizí věci. Omezení zasahující do dispozičního práva není právem k cizí věci a nemá proto charakter věcného břemene. Ve skutečnosti jde o závazek spočívající v omezení převodu nemovitostí, jak vyplývá z čl. IV. smlouvy, a tento závazek nemá povahu věcného břemene.

Proti rozhodnutí podala opravný prostředek L., a. s., jako osoba oprávněná. Poukazovala na to, že zřízení věcného břemene uvedenou smlouvou je právem k věci cizí, tj. k věci ve vlastnictví jiného subjektu, než je L., a. s. Smlouvou zřízené věcné břemeno vyhovuje ustanovením zákona, neboť omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Jde tedy o věcné právo k cizí věci, které splňuje podmínky uvedené v ustanovení § 151 a násl. o. z. Navrhl, aby napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc vrácena katastrálnímu úřadu k novému rozhodnutí.

Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí podle ustanovení § 250l a násl. o. s. ř., jakož i podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 265/92 Sb., a dospěl k závěru, že opravný prostředek není důvodný. Proto svým rozsudkem potvrdil uvedené rozhodnutí katastrálního úřadu.

Z odůvodnění:

Věcná břemena jsou upravena v ustanoveních § 151 a násl. o. z. a jejich obsah zejména v ustanovení § 151n odst. 1 o. z. Podle ustanovení § 151n odst. 1 o. z. věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.

Bez dalších souvislostí může doslovný jazykový výklad tohoto ustanovení vést ke stanovisku, že věcné břemeno může omezit vlastníka nemovité věci libovolným způsobem, ve všech jeho oprávněních vyplývajících z ustanovení § 123 o. z., tj. v právu předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Jazykový výklad konkrétního ustanovení zákona však není jediným druhem výkladu.

Soud považuje za nutné přihlížet k dalším ustanovením zákona, která tento široký výklad obsahové náplně věcných břemen zužují. Je nutno brát v úvahu i původ a vývoj institutu věcných břemen a jeho účel a nelze ignorovat ani přístup judikatury k problematice věcných břemen, právně teoretické pojetí a koneckonců ani obecné právní vědomí o obsahu věcných břemen.

Již ze zařazení ustanovení § 151n a násl. do hlavy třetí druhé části občanského zákoníku pod společným názvem „Práva k cizím věcem“ vyplývá, že tu jde o práva k věcem, jejichž vlastnictví zůstává zachováno osobě jiné než oprávněné. Náplní vlastnického práva je právo vlastníka předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním ( § 123 o. z.). Z těchto práv pouze první tři, tj. právo držet, užívat a požívat plody či užitky, mohou být vykonávána anebo částečně vykonávána jinou osobou než vlastníkem, aniž by se to dotýkalo samotné podstaty vlastnického práva. K neodmyslitelnému právu vlastníka, které nelze převést na jinou osobu, aniž by zároveň nedošlo k zániku či ohrožení jeho vlastnického práva vůbec, náleží čtvrté z uvedených práv, tj. právo nakládat předmětem vlastnictví (především převést věc na jiného, přenechat věc do užívání jinému, zatížit věc apod.). Zásah do tohoto práva, které je podstatou vlastnictví a může příslušet pouze vlastníkovi věci (na rozdíl od práva věc držet, které může příslušet i držiteli, či práva věc užívat a požívat z ní plody a užitky, které může vykonávat např. nájemce), je podle názoru soudu vyloučen. Dokonce ani další instituty upravené v téže hlavě, tj. zástavní právo a zadržovací právo, které daleko spíše než věcná břemena směřují až k zásahu do samotného vlastnického práva (srov. § 151f odst. 1 a § 151u o. z.), neomezují vlastníka v jeho právu s věcí nakládat (bez souhlasu oprávněné osoby ji převést na jiného, pronajmout, zatížit věcným právem apod.).

Právo vlastníka nakládat s věcí nemůže být podle názoru soudu omezeno jinak než výslovným

ustanovením zákona, což se děje jen výjimečně (např. § 128 odst. 2, § 140, § 145 odst. 1 o. z.), popřípadě ujednáním na základě výslovného ustanovení zákona, které takový zásah do dispozičního práva předvídá (např. zřízení předkupního práva jako práva věcného podle ustanovení § 603 odst. 2 o. z.). Omezování dispozičního práva nad rámec zákona je podle názoru soudu obcházením zákona. Podle ustanovení § 2 odst. 3 o. z. si mohou účastníci vzájemná práva a povinnosti upravit odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. Podle názoru soudu je nutno považovat ustanovení § 39 o. z. o neplatnosti právních úkonů za kogentní, od nichž se odchýlit nelze, a nelze si proto také smluvit další důvody neplatnosti právních úkonů (např. smlouvy o převodu nemovitosti, smlouvy o zatížení nemovitosti věcným právem, jak je tomu v této věci), jež zákon nezná, neboť takové ujednání by bylo v rozporu s citovaným kogentním ustanovením § 39 o. z., které nepočítá s tím, že by další důvody neplatnosti právních úkonů mohly být rozšiřovány smlouvou účastníků.

V úvahu je třeba vzít i historický vývoj tohoto institutu. Předchůdcem věcných břemen byly především tzv. služebnosti, známé již v římském právu, které byly na našem území upraveny v ustanovení § 472 a násl. obecného zákoníku občanského z roku 1811. Charakter těchto služebností je zřejmý z citovaných ustanovení; vlastník věci byl povinen na své věci něco trpět nebo se něčeho zdržet ku prospěchu někoho jiného (§ 472 o. z. o.). O jaké trpění či zdržení šlo, je zcela nepochybné z konkrétního výčtu služebností (užívání věci, požívání a bydlení jako druhy osobních služebností, služebnost nést břímě sousedního stavení, vložení cizího trámu do své zdi, trpět průchod cizího kouře komínem, služebnost okna, okapu, právo na svod dešťové vody, právo stezky, průhonu dobytka, vozové cesty, právo čerpat vodu, právo svádět vodu, právo pastvy, právo kácet dříví, lámat kámen aj.). Je tedy zřejmé, že tyto služebnosti omezovaly vlastníka jen v jeho právech užívat věc, brát z ní plody či užitky, případně v určitém rozsahu věc výlučně držet. Žádná z těchto služebností však nemohla zasáhnout do jeho práva nakládat s věcí. Na tuto úpravu navázal dříve platný zákon č. 141/1950 Sb., který zavedl název „věcná břemena“ (viz § 166 a násl.) a definoval je stejným způsobem jako nynější ustanovení § 151n o. z.; speciálně se pak zmiňuje o právu požívání (§ 172 a násl.), užívání (§ 175 a násl.) a výměnku (§ 181 a násl.). I z tohoto historického pohledu je tedy zřejmé, k čemu věcná břemena, popřípadě obdobné instituty, slouží a že „omezení vlastníka“ nemůže zasahovat do sféry jeho oprávnění nakládat s věcí. Tak jsou věcná břemena chápána v právní teorii i v obecném právním vědomí.

Platná právní úprava, i když výslovně nevypočítává zvláštní druhy věcných břemen, zmiňuje se nicméně výslovně pouze o právu užívání cizí věci (srov. § 151n odst. 3 o. z.). Stejně tak odborná právní literatura převážně cituje pouze věcná břemena, která se netýkají zásahu do dispozičního práva vlastníka. Totéž platí o judikatuře, která zahrnuje celou řadu stanovisek i rozhodnutí k věcným břemenům, avšak o věcném břemenu omezujícím právo nakládat s nemovitostí se nezmiňuje (srov. zejména č. 12/1988 a č. 14/1988 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Ze všech těchto důvodů se soud ztotožnil se stanoviskem katastrálního úřadu, že účelem věcných břemen není omezování dispozičního práva vlastníka a že proto účastníci nebyli oprávněni uzavřít takovou dohodu o zřízení věcného břemene, jejímž obsahem je omezení práva vlastníka nakládat nemovitostí.

Protože tímto způsobem nebyli účastníci oprávněni nemovitostí nakládat, byla porušena jedna z podmínek vkladu podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/92 Sb. a katastrální úřad postupoval v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 tohoto zákona, když návrh na vklad zamítl.

Proto soud napadené rozhodnutí jako věcně správné potvrdil (§ 250g, § 250f o. s. ř.).

Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 250l odst. 2 a § 250k odst. 1 o. s. ř., neboť navrhovatel neměl ve věci úspěch. ?