

Přechod práv a povinností ze služebnosti při změně osoby oprávněného či povinného

(dokončení z minulého čísla
Realitního magazínu ARK ČR)

Obligační a věcněprávní účinky smlouvy o zřízení služebnosti

Smlouva je jednou z právních skutečností, na základě kterých lze nabýt služebnost. Podle odborné literatury „Na proces uzavírání smluv o zřízení služebnosti se vztahují obecná ustanovení ObčZ o právních jednáních a speciálně pak o smlouvách. K uzavírání smluv viz výklad k § 1724 a násl.“¹⁷ Zatímco služebnost jako taková je tedy věcným právem, smlouva o zřízení služebnosti je institutem práva závazkového.

Navíc bude smlouva o zřízení služebnosti vedle vymezení vlastní služebnosti zpravidla obsahovat i jiná ujednání jako např. smluvní pokutu, možnosti odstoupení od smlouvy, zákazy zcizení, oznamovací povinnost smluvních stran apod. Je proto nutné zkoumat, jaké povahy jsou tato jiná ujednání, zda je lze také považovat za součást služebnosti (a tedy věcné právo).

Smlouva o zřízení služebnosti obsahuje jak prvky obligační, tak i věcněprávní. Proto je také nutné rozlišovat její obligační a věcněprávní účinky. Obligační účinky pramení z norem závazkového práva a jako takové se vztahují pouze ke smluvním stranám. Obligační účinek smlouvy znamená, že mezi smluvními stranami vzniká určitý závazek spočívající v konkrétních právech a povinnostech stran. Oproti tomu věcněprávní účinky pramení z norem týkajících se věcných práv a zavazují všechny osoby, nejen smluvní strany. Věcněprávní účinek smlouvy znamená, že na základě smlouvy dochází ke vzniku, změně nebo zániku věcných práv.¹⁸

Nejvyšší soud České republiky k rozdílu mezi obligačním a věcněprávním účinkem smlouvy v rozsudku sp. zn. 31 Cdo 2808/2004 uvedl: „Obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti spočívají ve vzniku závazkového právního vztahu mezi převodcem a nabyvatelem, jehož obsahem je závazek převodce odevzdat nabyvateli převáděnou nemovitost do vlastnictví, jemuž odpovídá závazek nabyvatele převáděnou nemovitost do svého vlastnictví převzít a, jde-li o úplatný převod, zaplatit převodci sjednanou kupní nebo jinou cenu. Věcný (věcněprávní) účinek smlouvy představuje splnění modu vzniku vlastnického práva k převáděné nemovitosti, spočívající ve vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. [...] Obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti z tohoto pohledu představují předpoklad, aby

nastaly (mohly nastat) její účinky věcné (věcněprávní), a bez účinků obligačních nevznikají (nemohou vzniknout) ve vztahu ke smlouvě účinky věcné (věcněprávní) - účinky obligační tedy jsou jedním z předpokladů pro účinky věcné (věcněprávní).“¹⁹ Nejvyšší soud České republiky tedy zdůraznil, že obligační účinky smlouvy jsou předpokladem pro věcněprávní účinky smlouvy. Uzavření smlouvy o zřízení služebnosti je tak předpokladem k tomu, aby mohlo dojít ke vzniku služebnosti.²⁰

Lze tedy uzavřít, že ty části smlouvy, které cílí na vznik, změnu nebo zánik služebnosti jako věcného práva, mají věcněprávní účinek. Na jejich základě totiž ke vzniku, změně nebo zániku služebnosti dochází buď bez dalšího (pokud se služebnost netýká věci evidované ve veřejném rejstříku), nebo tyto části smlouvy slouží jako předpoklad vzniku služebnosti (v případě, že se služebnost týká věci, která evidenci ve veřejném seznamu podléhá). Ostatní části smlouvy mají ve světle výše uvedeného zřejmě účinek obligační, tj. zřizují závazek mezi smluvními stranami.

Trvání služebnosti v případě změny v osobě oprávněného a povinného

Jak už bylo řečeno, dělí se služebnosti na služebnosti pozemkové (které jsou zřízeny ve prospěch určitého pozemku) a na služebnosti osobní (které jsou zřízeny ve prospěch určité osoby). Toto rozlišení má význam zejména při posuzování, zda služebnost nadále trvá i při změně osoby oprávněného či povinného ze služebnosti, tj. zda služebnost na nového oprávněného či povinného přechází.

V případě změny povinného ze služebnosti (tj. vlastníka služebné věci) je situace poměrně jednoduchá, protože služebnost v zásadě nezániká, ale přechází na nového povinného. To potvrzuje i odborná literatura: „Specifikum služebnosti tkví v sepětí těchto povinností a práv s nimi spojených s vlastnictvím služebné věci. Tyto povinnosti sledují osud vlastnického práva ke služebné věci a zcizením této věci přechází povinnosti založené služebnosti na nabyvatele obdobně jako v případě nájmu nebo pachtu. [...] Věcněprávní charakter obou druhů služebností se projevuje tím, že změna povinného subjektu, tedy vlastníka služebné věci, nemá vliv na existující služebnost. Dojde-li tak ke změně vlastníka zatížené věci, dochází ex lege k přechodu povinností ze služebnosti na nabyvatele služebné věci.“²¹

V případě změny oprávněného ze služebnosti je však třeba rozlišovat dvojí režim. Jedná-



li se o služebnost pozemkovou, je oprávněným vždy vlastník panujícího pozemku. Pokud proto dojde ke změně vlastníka pozemku, dojde i ke změně oprávněného ze služebnosti (tj. pozemková služebnost změnou v osobě oprávněného nezániká, ale přechází na nového oprávněného). To potvrzuje i odborná literatura, podle které „Z povahy pozemkových služebností rovněž vyplývá, že změna vlastnictví panující věci nezpůsobuje zánik služebnosti, ale přechod na nového vlastníka. S lehkou nadsázkou se tak dá konstatovat, že oprávnění ze služebnosti se stává příslušenstvím panující věci; na rozdíl od příslušenství však služebnost nelze převést samostatně. Převod panující věci způsobí změnu subjektu oprávněné osoby ex lege.“²²

Jedná-li se však o služebnost osobní, v zásadě naopak platí, že služebnost je omezena pouze na dobu života (resp. existence) oprávněné osoby (tj. osobní služebnost v případě zániku oprávněného osoby zpravidla zaniká, nepřechází na nového oprávněného). Občanský zákoník k tomu pouze v § 1265 odst. 3 doplňuje, že „K prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná“. To znamená, že týká-li se osobní služebnost prostoru pod povrchem, může být tato služebnost sjednána jako převoditelná či dědičná (takže změnou v osobě oprávněného tato služebnost zaniknout nemusí). Uvedené potvrzuje § 1302 odst. 1 Občanského zákoníku: „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.“

Lze tedy uzavřít, že v případě změny osoby povinného ze služebnosti nebo osoby oprávněného z pozemkové služebnosti služebnost zpravidla nezániká, ale ex lege (tj. ze zákona) přechází na nového povinného nebo oprávněného. V případě změny oprávněného z osobní služebnosti naopak služebnost zpravidla zaniká.

Rozsah přechodu práv a povinností ze služebnosti při převodu vlastnického práva

Podle § 1106 Občanského zákoníku při převodu vlastnického práva obecně platí: „Kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená.“ Nový vlastník

Pokračování na str. 5

Přechod práv a povinností ze služebnosti při změně osoby oprávněného či povinného

Pokračování ze str. 4

tedy vedle věci automaticky nabývá také práva a povinnosti s věcí spojená.²³ Jiná práva a povinnosti, než ta spojená s převáděnou věcí, nový vlastník nenabývá.

Je nezbytné rozlišit přechod práv a povinností (přechod služebnosti jako takové) a přechod celé smlouvy o zřízení služebnosti. V § 1107 se Občanský zákoník vyjadřuje konkrétně k přechodu závad vázoucích na věci: „Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vázoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.“ Typickým příkladem závady vázoucí na věci je právě služebnost, tj. služebnost přejde na nového vlastníka služebné věci (pro kterou je služebnost závadou) za podmínek stanovených § 1107 Občanského zákoníku.²⁴ Jiné závady, než ty vázoucí na věci, na nového vlastníka věci nepřejdou. Veškeré závady vázoucí na věci, které nepřejdou na nového vlastníka podle § 1107 odst. 1 Občanského zákoníku, potom podle § 1107 odst. 2 Občanského zákoníku zaniknou (tj. např. závady neevidované ve veřejném seznamu, o kterých nový vlastník nemohl vědět).

Lze tedy shrnout, že služebnost evidovaná ve veřejném seznamu (např. v katastru nemovitostí) automaticky přejde na nového vlastníka služebné věci,²⁵ zatímco služebnost ve veřejném seznamu neevidovaná na nového vlastníka služebné věci přejde pouze v případech stanovených v § 1107 Občanského zákoníku za středníkem.

To, že při převodu vlastnického práva může dojít k přechodu služebnosti, ale neznamená, že při převodu vlastnického práva dochází také k přechodu smlouvy o zřízení služebnosti. Jak bylo uvedeno výše, má smlouva o zřízení služebnosti obligační i věcněprávní účinky. Věcněprávní účinky působící vznik, změnu nebo zánik věcného práva, tj. služebnosti (tak jak je vymezena výše), působí vůči všem a přechází i na nového vlastníka věci.²⁶ Oproti tomu ustanovení smlouvy o zřízení služebnosti s obligačními účinky působí jen vůči smluvním stranám a na nového vlastníka věci nepřechází.²⁷

K této problematice se vyjádřil i Ústavní soud České republiky v usnesení sp. zn. II. ÚS 77/2000, které se zabývalo případem, kdy mezi smluvními stranami došlo vedle prodeje nemovité věci také ke sjednání zákazu dalšího zcizení dané nemovité věci. Poté, co nový vlastník nemovité věci tento zákaz porušil a nemovitou věc znovu převedl, rozhodl se bývalý vlastník od kupní smlouvy odstoupit a žalobou se domáhat určení, že nemovitá věc je stále v jeho vlastnictví. Ústavní soud České

republiky k tomu uvedl: „Mezi stěžovatelkou a 1/ vedlejším účastníkem vznikl vztah obligační, závazkový, nikoli vztah věcné povahy, tzn., že práva a povinnosti z takového vztahu se týkaly pouze stran tohoto vztahu, nikoli třetích osob. [...] Stěžovatelka však své vlastnické právo při uzavírání kupní smlouvy nezajistila věcněprávními prostředky, včetně vyznačení v katastru nemovitostí. [...] Závazkový vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob (mimo univerzální sukcese v případě úmrtí).“ Ústavní soud České republiky tedy dovodil, že právo, resp. povinnost, týkající se pouze smluvních stran (a ne věci) nemohlo přejít na nového vlastníka věci. K tomu, aby na nového vlastníka přešlo, by muselo být toto právo, resp. povinnost, sjednáno jako věcněprávní (nikoli pouze obligační).²⁸

Shrnutí

V návaznosti na vše výše uvedené lze konstatovat následující:

- V případě změny vlastníka služebné věci služebnost nezaniká. Stejně tak nezaniká ani pozemková služebnost v případě změny vlastníka panující věci. Naopak osobní služebnost zpravidla zaniká zánikem oprávněné osoby.

- Smlouva o zřízení služebnosti má jednak obligační účinky, které působí jen vůči smluvním stranám, a jednak věcněprávní účinky, které působí vůči všem.

- Při převodu vlastnického práva k věci dochází zároveň k převodu práv a povinností, která jsou s touto věcí spojená, a závad, které tuto věc zatěžují, pokud jsou evidovány v katastru nemovitostí, případně za jiných zákonem stanovených podmínek.

- V případě změny vlastnického práva k věci, která je předmětem služebnosti, přejde na nového vlastníka služebnost, tj. věcné právo spočívající v povinnosti povinného něco strpět nebo se něčeho zdržet a v právu oprávněného toto strpění nebo zdržení se vyžadovat, a to podle všeho ve stanoveném obsahu, rozsahu a míře.

- Při převodu vlastnického práva přechází na nového vlastníka i služebnost, tj. práva a povinnosti vymezená obsahem, rozsahem a mírou služebnosti.²⁹ Smlouva o zřízení služebnosti však na nového vlastníka nepřechází, stejně jako obligační ustanovení této smlouvy (ledaže by byly závadami, které by mohly na nového vlastníka přejít podle § 1107 Občanského zákoníku). V případě, že byla služebnost zřízena smlouvou, přejdou na nového vlastníka pouze věcněprávní účinky této smlouvy, tj. služebnost. Obligační účinky smlouvy (tj. ujednání zavazující pouze smluvní strany, např. smluvní

pokuta, notifikační povinnost, zákaz zcizení apod.) na nového vlastníka nepřechází, stejně jako na něj nepřechází samotná smlouva o zřízení služebnosti. Některá obligační ustanovení lze ovšem sjednat také jako věcná práva (např. zákaz zcizení, předkupní právo apod.), která by poté na nového vlastníka přešla stejně jako služebnost.

JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová
ACHOUR & PARTNERS
advokátní kancelář, s.r.o.

ACHOUR & PARTNERS /

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz.

17 SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 925.

18 Viz např. stanovisko Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. Cpjn 38/98: „Byla-li o vypořádání společného jmění manželů uzavřena dohoda, váže ustanovení § 150 odst. 1, věta druhá, obč. zák. (obdobně jako ustanovení § 133 odst. 2 obč. zák.) věcněprávní účinky této dohody (vznik, změnu a zánik vlastnických a jiných věcných práv), náleželi-li do společného jmění též nemovitost, ke vkladu práv do katastru nemovitostí (srovnej § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).“

19 Totéž Nejvyšší soud České republiky shrnul např. i v rozsudku sp. zn. 31 Cdo 1571/2010: „Již v rozsudku ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, uveřejněném pod číslem 46/2007 Sbirky soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti představují předpoklad, aby nastaly (mohly nastat) její účinky věcné (věcněprávní), a bez účinků obligačních nevznikají (nemohou vzniknout) ve vztahu ke smlouvě účinky věcné (věcněprávní); účinky obligační tedy jsou jedním z předpokladů pro účinky věcné (srov. v této souvislosti rovněž důvodový rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2010, sp. zn. 21 Cdo 993/2009, či usnesení ze dne 27. 4. 2011, sp. zn. 29 Cdo 5294/2009).“

20 To je zvláště zřetelné v případě nemovitých věcí, které se evidují v Katastru nemovitostí. Služebnost k takové nemovité věci vzniká teprve zápisem do Katastru nemovitostí. Katastrální úřad však služebnost zapíše pouze v případě, pokud je služebnost doložena právním titulem, kterým byla zřízena. Bez doložení právního titulu o zřízení služebnosti Katastrální úřad služebnost nezapíše, takže služebnost nevznikne.

21 SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání.

Pokračování na str. 6

Přechod práv a povinností ze služebnosti při změně osoby oprávněného či povinného

Pokračování ze str. 5

- Praha: C. H. Beck, 2013, s. 911.
- 22 SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 913.
- 23 Podle odborné literatury: „Pokud zákon hovoří o právech, má na mysli zejména právo s věcí disponovat (včetně práva věc zničit), právo věc užívat, požívat a držet, dále pak právo na ochranu vlastnického práva, náhradu škody při poškození věci, právo požadovat bezdůvodné obohacení v případě, že věc někdo bez právního důvodu užívá, apod. Mezi povinnosti, které nový vlastník k okamžiku převodu nabude, patří zejména povinnost nést závady váznoucí na věci (za podmínek stanovených v § 1107), dále povinnosti vyplývající z ústavně zakotvené maximy „vlastnictví zavazuje“, tj. zejména povinnost nerušit ostatní vlastníky ve výkonu jejich práv, dále také např. povinnost strpět omezení svého vlastnického práva ve veřejném zájmu, příp. vyvlastnění (§ 1037–1039).“ Viz SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 356.
- 24 Podle odborné literatury: „Je otázkou, co vše je možné považovat za „závady“ ve smyslu § 1107. Protože musí jít o závady váznoucí na věci, není možné za ně považovat nároky oprávněné osoby, které na věci neváznou, např. dluh z úvěru, ze kterého byla věc pořízena. [...] Závady je možné obecně rozdělit na věcněprávní (např. zástavní právo nebo věcné břemeno) a obligační (např. nájemní právo, obligační předkupní právo).“ Viz SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 357.
- 25 I Nejvyšší soud České republiky v rozsudku sp. zn. 21 Cdo 1575/2016 uvedl: „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.“
- 26 Stručný popis služebnosti se uvádí i v Katastru nemovitostí, viz § 16 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky: „U věcného břemene se evidují obsah práva jeho stručným popisem“. Není přitom zřejmé, zda má zde použitý pojem „obsah práva“ stejný význam jako pojem „obsah služebnosti“. Z logiky věci lze spíše předpokládat, že jako „obsah práva“ lze v Katastru nemovitostí uvést stručný popis nejen obsahu služebnosti, ale i jejího rozsahu a míry.
- 27 K tomu, aby tato ustanovení přešla, musela by buď a) být sjednána jako práva věcná (viz poznámka pod čarou 32), nebo b) by musela být považována za závadu na věci ve smyslu § 1107 Občanského zákoníku, nebo c) by muselo dojít ke změně subjektu určitého práva či povinnosti ze smlouvy (např. prostřednictvím postoupení pohledávky či převzetí dluhu) nebo rovnou celé smlouvy (např. prostřednictvím postoupení smlouvy).
- 28 Občanský zákoník v § 2128 odst. 2 uvádí, která obligační ustanovení kupní smlouvy lze sjednat také jako věcněprávní (k tomu viz i § 11 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, kde se uvádí, která taková věcněprávní práva a povinnosti se evidují v katastru nemovitostí, např. výhrada vlastnického práva, zákaz zcizení a zatížení apod.).
- 29 Že se služebností přechází na nového vlastníka i obsah, rozsah a míra služebnosti, se jeví jako logické i z toho důvodu, že se jedná o parametry upravené v části Občanského zákoníku vymezující služebnost jako věcné právo. Každá služebnost musí být obsahem, rozsahem, popř. mírou vymezena. Pokud tomu tak není, vyloží se obsah, rozsah a míra podle zákonných ustanovení. Pokud by tedy sjednaný obsah, rozsah a míra se služebností nepřešly, muselo by (zcela ne-logicky) beztak dojít k výkladu těchto parametrů dle zákona.