

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98, ECLI:CZ:NS:2000:20.CDO.1265.1998.1

Číslo: 19/2002

Právní věta:

Jestliže smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak platí, že věcné břemeno bylo sjednáno bezúplatně; povinnost oprávněného z věcného břemene nést přiměřené náklady na zachování a opravu nemovitosti, kterou užívá, tím není dotčena (§ 151n odst. 3 obč. zák. ve znění účinném do 31. prosince 2000).

Prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemeni, nemohou být za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou, byť by šlo o smlouvu uzavřenou s nositelem práva odpovídajícího věcnému břemeni.

K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni, které zatěžuje nemovitost, privativní novací (§ 570 obč. zák.) je nutný vklad takové dohody do katastru nemovitostí.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 20.12.2000

Spisová značka: 20 Cdo 1265/98

Číslo rozhodnutí: 19

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Věcná břemena

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

K r a j s k ý s o u d v Č e s k ý c h B u d ě j o v i c í c h rozsudkem ze dne 17. 3. 1998 změnil rozsudek ze dne 7. 11. 1997, jímž O k r e s n í s o u d v J i n d ř i c h o v ě H r a d c i uložil žalovanému zaplatit žalobcům částku 60 800 Kč, a to tak, že žalobu zamítl. Odvolací soud – na rozdíl od soudu prvního stupně – dospěl k závěru, že smlouva o nájmu nebytových prostor, uzavřená účastníky na počátku roku 1994, je ve smyslu § 39 obč. zák. absolutně neplatná. Nájemní smlouvě totiž předcházela kupní smlouva z 10. 12. 1993 s bezúplatně zřízeným věcným břemenem ve prospěch žalovaného. Obsah a rozsah tam vymezeného práva odpovídajícího věcnému břemeni (umožňujícího žalovanému časově neomezeně užívat pro svou podnikatelskou činnost celou přízemní část prodávané nemovitosti, včetně vjezdu a

celého dvorku) je dle soudu dostatečně určitý a neobsahuje omezení druhu podnikatelské činnosti, pro kterou může žalovaný prostory užívat. Argumentace ustanovením § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, není na místě, jelikož se vztahuje k nájmu a podnájmu nebytových prostor a žalovaný nebytové prostory užívá na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni. Zřízením tohoto práva se žalobci vzdali práva disponovat s příslušnou částí nemovitosti ve smyslu dispozice s jejím užíváním, proto následně nemohli se žalovaným nebo se třetím subjektem platně uzavřít smlouvu o nájmu. Jestliže tedy žalobci opírají svůj nárok o smlouvu o nájmu, je nedůvodný. Neobstojí – uzavřel soud – ani námitka, že by žalovaný měl platit nájemné analogicky, z titulu bezdůvodného obohacení při neplatné nájemní smlouvě, neboť není tvrzen jiný důvod užívání a šlo by o náhradu nad rámec bezplatného věcného břemene.

Žalobci (zastoupeni advokátem) podali proti rozsudku odvolacího soudu včas dovolání, jehož přípustnost opírají o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., s tím, že jsou dány dovolací důvody vyjmenované v ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř., tedy že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (písmeno c/), a spočívá na nesprávném právním posouzení věci (písmeno d/).

Dovolatelé především namítají, že k okolnostem, za nichž bylo v kupní smlouvě z 10. 12. 1993 zřízeno věcné břemeno ve prospěch žalovaného, před soudem prvního stupně uvedli, že zřízení tohoto břemene s nimi před sepsáním kupní smlouvy nebylo projednáváno, měli s žalovaným pouze domluveno, že později bude moci v nebytových prostorech provozovat podnikatelskou činnost (obchod obuví a opravu obuvi). S úplatou za toto právo v každém případě počítali a opačné tvrzení žalovaného v jeho výpovědi je v rozporu se skutečností a účelové. O shodě účastníků v úplatnosti oprávnění žalovaného v prostorech podnikat svědčí řada skutečností; v první řadě jde o obsah návrhu na vklad do katastru nemovitostí, podepsaný účastníky současně s kupní smlouvou, kde je (v bodě II) uvedeno, že hodnotu věcného břemene nejsou schopni (tehdy) určit a žádají, aby bylo uvažováno s částkou 10 000 Kč. Žalovaný dovolatelům rovněž v roce 1996 zaplatil nájemné (podle na počátku roku 1994 uzavřené nájemní smlouvy) za rok 1995, přičemž jeho nynější tvrzení, že šlo o zálohu na zpětnou koupi domu, nemá v ničem oporu a je rovněž účelové a nelogické. Pro závěr o bezúplatnosti zřízeného věcného břemene tedy odvolací soud neměl v provedeném dokazování oporu.

Na nesprávném právním posouzení věci spočívá napadené rozhodnutí potud, že závěr o neplatnosti nájemní smlouvy opírá o platné uzavření dohody o zřízení věcného břemene. Občanský zákoník sice výslovně neupravuje obligatorní náležitosti smlouvy o zřízení věcného břemene, ze samotného nedostatku vyjádření o úplatnosti či bezúplatnosti zřizovaného věcného břemene v dohodě však nelze dovodit závěr o bezúplatnosti. Odtud dovolatelé usuzují, že dohoda je podle § 37 odst. 1 obč. zák. ohledně této otázky neurčitá. Na neplatnost dohody o zřízení věcného břemene lze usuzovat i proto, že zřízení věcného břemene v ní formulovaným způsobem by vedlo k obcházení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., jelikož uzavřením dohody vznikla – vzhledem k ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. – situace obdobná nájmu nebytových prostor. Proto dovolatelé požadují, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z o d ů v o d n ě n í :

Dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o. s. ř. (tzv. zmatečností), a (je-li dovolání přípustné) k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Jelikož tyto vady nebyly dovoláním namítány a z obsahu spisu

nevyplývají, je Nejvyšší soud – v rozsahu, ve kterém bylo rozhodnutí dovoláním napadeno – vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatelé obsahově vymezili (§ 242 odst. 1 a 3 o. s. ř.).

Nejvyšší soud podrobil dovolacímu přezkumu v první řadě ty argumenty, jimiž dovolatelé – prostřednictvím dovolacího důvodu uvedeného v ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. – zpochybňují skutkový základ sporu.

Dovolací důvod podle ustanovení 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. se nepojí s každou námitkou účastníka ke zjištěnému skutkovému stavu; pro dovolací řízení významné jsou ty námitky, jež jsou způsobilé zpochybnit logiku úsudku soudu o tom, co bylo dokazováním zjištěno, eventuálně ty námitky, z nichž plyne, že soud z logicky bezchybných dílčích úsudků (zjištění) učinil nesprávné (logicky vadné) skutkové závěry.

První z těchto podmínek splní dovolatel tím, že namítá, že soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo přednesů účastníků nevyplynuly ani jinak nevyšly za řízení najevo, nebo že soud naopak pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo. Druhá z uvedených podmínek je splněna výhradou, že v hodnocení důkazů, popřípadě poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je – z hlediska jejich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti či věrohodnosti – logický rozpor, nebo že výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z ustanovení § 133 až § 135 o. s. ř. (shodně srov. např. důvody rozhodnutí uveřejněného pod číslem 27/1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Vždy přitom musí jít o skutečnosti významné pro (následné) právní posouzení věci.

Odvolací soud učinil závěr o bezúplatném zřízení věcného břemene na základě zjištění soudu prvního stupně o obsahu kupní smlouvy o prodeji nemovitosti, ve které se nacházejí sporné nebytové prostory, uzavřené mezi dovolateli (jako kupujícími) na straně jedné a žalovaným (prodávajícím) na straně druhé dne 10. 12. 1993 (s účinky vkladu vlastnického práva dovolatelů do katastru nemovitostí dne 13. 12. 1993). Podle obsahu bodu V. této kupní smlouvy (jak jej zmiňuje i odvolací soud) dohoda o věcném břemeni opravňující žalovaného časově neomezeně užívat pro podnikatelskou činnost celou přízemní část prodávané nemovitosti včetně vjezdu a celého dvorku neobsahuje ujednání o úplatě za zřízení věcného břemene. Závěr o tom, že věcné břemeno nebylo sjednáno za úplatu, tudíž oporu v provedeném dokazování má.

Naopak důkaz, jenž dovolacímu soudu nabízejí dovolatelé na podporu opačného závěru (návrh na vklad do katastru, č. l. 91), již v této fázi řízení nemůže být zohledněn, neboť Nejvyšší soud není skutkovou instancí a provádět dokazování v dovolacím řízení mu (vyjma dokazování k prokázání dovolacího důvodu, o něž tu nejde) zapovídá ustanovení § 243a odst. 2, věty první, o. s. ř.

Odtud plyne, že dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. dán není.

Zbývá se vypořádat s dovolacím důvodem dle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle ustanovení § 151n zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v rozhodném znění, to jest ve znění zákonů č. 58/1969 Sb., č. 131/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 87/1990 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb. a č. 264/1992 Sb., 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 (odstavec 1). Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání (odstavec 3).

Dle § 151o obč. zák. věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí (odstavec 1). Smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám (odstavec 2).

Ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. spojuje neplatnost právního úkonu se skutečností, že nebyl učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.

Sankce neplatnosti právního úkonu se ustanovením § 37 odst. 1 obč. zák. váže k náležitostem projevu vůle; projev vůle je neurčitý, je-li nejistý jeho obsah, to jest – mimo případy, kdy vůbec chybí určitá vůle – když se jednajícím nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit. Závěr o neurčitosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit (§ 35 odst. 1 obč. zák.).

Ve smyslu § 35 odst. 2 obč. zák. je přitom třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem, a současně je třeba chránit dobrou víru toho, komu byl právní úkon určen (§ 35 odst. 3 obč. zák.).

Vůle účastníků vtělená do kupní smlouvy v části týkající se ujednání o věcném břemeni je tedy projevena určitě, jestliže je výkladem objektivně pochopitelná; jinak řečeno, může-li typický účastník v postavení jejího adresáta tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu adekvátně vnímat (shodně srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. dubna 1996, sp. zn. 3 Cdon 1032/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 2, ročník 1998, pod číslem 1 přílohy). Obecně též platí, že výkladem lze pouze zjišťovat obsah právního úkonu, nelze jím však projev vůle doplňovat (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. října 1998, sp. zn. 1 Odon 110/97, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 3, ročník 1999, pod číslem 30).

Vycházejí z těchto zásad, Nejvyšší soud pokládá smlouvu o zřízení věcného břemene za dostatečně určitou.

Občanský zákoník (srov. výše cit. § 151n a § 151o) požadavek úplatného sjednání věcného břemene neklade, naopak počítá s tím, že nositel práva odpovídajícího věcnému břemeni je při absenci (jiné) dohody povinen nést přiměřeně náklady na zachování a opravy jím užívané věci (srov. § 151n odst. 3 obč. zák.). Jinak řečeno, na daném skutkovém základě (tedy při absenci jakékoli zmínky o úplatě za zřízení věcného břemene) nelze učinit o věci jiný závěr než ten, že věcné břemeno bylo vskutku sjednáno bezúplatně. K tomu, aby bylo lze opodstatněnost žaloby zkoumat i z hlediska nákladů zmíněných v ustanovení § 151n odst. 3 obč. zák., ovšem chybí odpovídající skutková tvrzení žaloby; žalobci zde totiž netvrdí, že žalovaný prostory užívá (srov. č. l. 1-2). Sjednání věcného břemene týkajícího se nebytových prostor nebrání ani ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. v rozhodném znění, neboť to postihuje situaci, kdy jsou nebytové prostory užívány na základě závazkového vztahu, nikoli z titulu práva věcného.

Z ustanovení § 39 obč. zák. pak vyplývá, že neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo

účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

V intencích tohoto ustanovení obстоjí i závěr, že prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemeni, nemohou být za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou, byť by šlo o smlouvu uzavřenou s nositelem práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Podle ustanovení § 151p odst. 1 obč. zák. věcné břemeno zaniká i novací, jde-li – ve smyslu § 570 obč. zák. – o novaci privativní; o kumulativní novaci (srov. § 516 obč. zák.) jít nemůže, neboť věcné břemeno a nájem vedle sebe (při shodném předmětu užívání) nemohou obstát. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni privativní novací je ovšem nutný vklad do katastru nemovitostí, který v daném případě rovněž nebyl učiněn.

Lze tudíž uzavřít, že dovolatelům se prostřednictvím uplatněných dovolacích důvodů správnost napadeného rozhodnutí zpochybnit nepodařilo. Nejvyšší soud proto, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 1 a 5 o. s. ř.).