

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 201, Mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE:

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-12344/2019-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-12344/2019

VYŘIZUJE: Mgr. Martina Hercegová

TELEFON: 284 041 232

EMAIL: cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM: PRAHA, 15.8.2019

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:



Možnost zřízení služebnosti užívacího práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti

Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) obdržel Vaši žádost o stanovisko ohledně možnosti zřídit služebnost užívacího práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti. Ve Vašem konkrétním případě je nemovitost v podílovém spoluvlastnictví dvou osob (vlastník A a vlastník B), přičemž každá z nich je vlastníkem ideální $\frac{1}{2}$ s tím, že úmyslem stran je zřídit služebnost užívacího práva k ideální $\frac{1}{2}$ nemovitosti ve vlastnictví vlastníka A ve prospěch vlastníka B, tedy ve prospěch vlastníka zbývajících ideální $\frac{1}{2}$ nemovitosti.

ČÚZK obecně zastává názor, že za určitých okolností věcné břemeno pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti zřídit lze, a sice takové věcné břemeno, jehož obsahem je povinnost jednoho ze spoluvlastníků něco **konat**. Z ustanovení § 1123 občanského zákoníku vyplývá oprávnění spoluvlastníka se svým podílem nakládat podle své vůle. Uvedené oprávnění však není absolutní. Občanský zákoník v citovaném ustanovení tuto dispoziční volnost spoluvlastníka nakládat se svým spoluvlastnickým podílem podle své vůle omezuje a to tak, že takové nakládání nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají. Vyplývá-li tedy ze zákona požadavek, aby povinnost z věcného břemene zatěžovala pouze jednoho konkrétního spoluvlastníka a neomezovala spoluvlastníky zbývajících, tak není možné ke spoluvlastnickému podílu zřídit věcné břemeno ve formě povinnosti něco strpět, či se něčeho zdržet, protože taková povinnost by znamenala nakládání se společnou věcí, čímž by ostatní spoluvlastníci zcela jistě omezeni byli. Naopak v případě věcného břemene, které spočívá v povinnosti spoluvlastníka něco konat, tzn. v osobním plnění jednoho ze spoluvlastníků, taková povinnost nezatěžuje nemovitost jako celek, ale pouze toho spoluvlastníka, který smlouvu uzavřel. Uvedený názor lze opřít o odbornou literaturu, či judikaturu (např. stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29.12.1984, sp.zn. Cpj 51/84, rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 3864/2014).

Pokud jde o Vámi popisovaný případ, kdy se jedná o služebnost užívání nemovitosti, tak jsme s ohledem na výše uvedené toho názoru, že takovou služebnost pouze ke spoluvlastnickému podílu zřídit nelze. Závazek spočívající v užívání nemovitosti by totiž zcela jistě znamenal nakládání se společnou věcí jako celkem a nepochybně by zbývajících spoluvlastníka omezoval. Takovou služebnost nelze zřídit ani za situace, kterou popisujete, kdy by oprávněný byl současně spoluvlastníkem služebností nezatíženého spoluvlastnického podílu. Jediný způsob, jak dosáhnout toho, že bude jeden z podílových spoluvlastníků na základě

služebnosti osobou oprávněnou užívat předmětnou nemovitost, je zřízení služebnosti užívání nemovitosti jako celku. Zřízení takové služebnosti nebrání ani skutečnost, že se zčásti jedná o totožnou osobu. Tento názor vychází zejména ze znění ustanovení § 1163 občanského zákoníku a důvodové zprávy k němu. S nemovitostí, která má být zatížena služebností, je v tomto případě nakládáno jako s celkem, a proto se spoluvlastníci v souladu s ustanovením § 1116 občanského zákoníku považují za osobu jedinou a s věcí také jako jediná osoba nakládají. V důvodové zprávě se k citovanému ustanovení uvádí: „Panuje-li mezi spoluvlastníky shoda, pak navenek dohromady prezentují výhradního vlastníka věci.“

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů
(podepsáno elektronicky)

Na vědomí:
Notářská komora České republiky
Všem katastrálním úřadům a všem zeměměřickým a katastrálním inspektorátům