

Jak zrušit věcné břemeno užívání

<https://www.adol.cz/blog-jak-zrusit-vecne-bremeno-uzivani/>

Věcné břemeno užívání opravňuje určitou osobu užívat cizí věc pro vlastní potřebu nebo potřebu její domácnosti. Speciálně u nemovitostí toto břemeno bývá často překážkou při zřízení hypotéky, prodeji nemovitosti nebo při výkupu zadlužené nemovitosti. Co věcné břemeno užívání obnáší, jak vzniká a hlavně, jak jej můžeme zrušit? Víte, že věcné břemeno může zrušit i soud?

V praxi se občas setkáte s případem, kdy na nemovitosti vážne věcné břemeno užívání pro osobu, která již zemřela. To je tedy dost časté. To méně časté je, že s vámi nespolupracují osoby, které by vám mohly pomoci toto věcné břemeno zrušit. Důvody mohou být různé, ale k tomu až později...

Co je věcné břemeno užívání

Věcné břemeno užívání patří dle Nového občanského zákoníku 89/2012 Sb. mezi tzv. osobní služebnosti a upravují jej speciálně §1283-4. Ve vztahu k nemovitostem je nutné si uvědomit, že takové věcné břemeno vzniká až zápisem do veřejného seznamu tj. Katastru nemovitostí.

Jak jsem již psal, věcné břemeno opravňuje určitou osobu užívat cizí věc pro vlastní potřebu. Co je ovšem důležité pro vlastníka dané věci je to, že dle zákona: "Vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu."

Příklad věcného břemene

Typickým příkladem takového věcného břemene je, když rodiče darují nemovitost (dům, byt) svým dětem a nechají si zřídit takové břemeno pro klidné dožití. Nemusí dojít k zatížení celé nemovitosti. Je běžné, že v rodinných domech se zřizuje "vejminek" jen v určitých prostorech. Například se v rámci věcného břemene zřídí právo užívat určité místnosti, chodbu, sklep apod.

Co se ale stane, když děti nemovitost chtějí prodat?

Omezení pro vlastníka nemovitosti

Ze zákonné logiky věcných břemen vyplývá, že vlastníka nemovitosti je povinen strpět v tomto případě takovou osobu v dané nemovitosti. Navíc nemovitost musí udržovat na své náklady. V případě prodeje takové nemovitosti přechází tato povinnost na nového vlastníka.

Kromě této komplikace je další nepříjemnou záležitostí reálná hodnota nemovitosti. Pokud totiž budete prodávat nebo kupovat byt, na kterém vázne věcné břemeno užívání, dá se spekulovat jakou reálnou hodnotu nemovitost skutečně má. Například banka vám na takovou nemovitost neposkytne ani hypoteční úvěr. Proč?

Jaká je reálná tržní cena bytu v hodnotě 5 mil. Kč v případě, že tam má věcné břemeno užívání cizí člověk ve věku 50 let? Pokud se ten člověk dožije 80ti let a vy jej budete muset strpět a o nemovitost se starat, koupíte jej za 5 mil.? Když navíc nemůžete nemovitost užívat, protože byste porušili jeho práva?

U rodinných domů je situace jiná a lze vyčíslit hodnotu, o jakou se snižuje tržní cena díky tomuto břemenu. Například rodinný dům o 2 bytových jednotkách v ceně 3,5 mil. Kč bude mít pro banku hodnotu 2 mil. Kč, protože 1 z těchto jednotek je zatížena věcným břemenem. Na druhou stranu nemovitost můžete obývat, je tam pořád 2. jednotka. Banka tedy úvěr může poskytnout, ale menší. Bere v úvahu cenu, kterou můžete z prodeje získat, kdybyste museli nemovitost prodat dříve i s břemenem.

Jak věcné břemeno zrušit

Věcné břemeno je nepřevoditelné a svědčí ve prospěch jen dané osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno. Proto je jedním ze způsobů zániku takového břemene smrt oprávněného. Jaké jsou ale všechny důvody zrušení nebo zániku věcného břemene užívání?

- **dohoda** (stejně jako břemeno dohodou nejčastěji vzniká, stejně tak může i skončit - tedy písemnou dohodou mezi vlastníkem a oprávněným)
- **oprávněná osoba se stane spoludávatelem** (jde o případ, kdy oprávněná osoba z věcného břemene koupí předmětnou nemovitost nebo podíl na této nemovitosti)
- **smrt** (věcné břemeno nelze zdědit, proto zaniká smrtí oprávněného)
- **promlčení** (Pokud oprávněný nevyužívá předmět věcného břemene po dobu 10ti let a nedomáhá se jej, lze toto právo promlčet.)
- **rozhodnutí soudu** (Jedná se o ojedinělé případy, kdy je možné požádat soud o zrušení takového břemene, pokud ale existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a povinností povinného. Napadá mě varianta, kdy vlastník nemá sám kde bydlet a oprávněný vlastní jinou nemovitost apod. Nicméně je to otázka prokazování hrubého nepoměru a pokud soud rozhodne kladně, určí přiměřenou náhradu oprávněnému.)

Výmaz věcného břemene užívání z Katastru

Pokud chcete vymazat toto právo z katastru nemovitostí, stačí podat Návrh na vklad s 1.000,- Kč kolkem a přiložit příslušnou listinu - dohodu, rozhodnutí soudu, úmrtní list apod. To je standardní postup a dokonce nepotřebujete žádné formuláře, kterých je potřeba několik. Dnes lze využít službu Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz), kde lze připravit návrh na vklad online a pak si již stáhnout výsledný návrh pro tisk.

Co dělat když nemám úmrtní list?

Bohužel se stávají případy, kde není k dispozici úmrtní list. Jeho ověřená kopie totiž slouží katastru jako **doklad o smrti oprávněného**. A protože je věcné břemeno nepřevoditelné, katastr automaticky po předložení úmrtního listu právo vymaže. Jenže jsou případy, kdy úmrtní list nemáte. Může dojít k tomu, že jste nemovitost koupili v dražbě, ale původní vlastník s vámi nekomunikuje. Nebo se stane to, že víte o smrti dané osoby, ale nikdo z pozůstalých tento dokument nevlastní. Co teď?

Nejčastěji se doporučuje **oslovit** všechny **notáře** v dané lokalitě s dotazem, zda neřešili dědictví po dané osobě. Úmrtní list totiž vydává matrika a vy nevíte, kde se daný případ řešil. Proto vás právě notář může nasměrovat.

Není ale také výjimečné, že daná osoba zemřela v některém z ústavů nebo pečovatelských domů na druhém konci republiky. Pak ale úmrtní list nemusela vystavovat matrika v místě bydliště. Na katastru nemovitostí mi poradili variantu, že se můžete také **obrátit s žádostí na okresní soud**, zda vám může zjistit informaci o notáři, který dědictví řešil.

A teď to nejlepší nakonec. Pokud úřady pracují tak jak mají, může se stát, že nebudete úmrtní list vůbec potřebovat. Správně by se totiž informace o úmrtí dané osoby měla objevit v evidenci obyvatel. Do této evidence mají přístup i pracovníci Katastrálních úřadů a pokud v evidenci tato informace existuje, nemusíte nic dokládat. Pokud ovšem k úmrtí došlo v nedávné historii (v řádu dní a týdnů), nemusí tato informace v registru ještě být.

Tak hodně štěstí s úřady!