

**Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta**

RIGORÓZNÍ PRÁCE
VĚCNÁ BŘEMENA V ČESKÉM PRÁVU

Vít Jašek

Listopad 2007

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.



Vít Jašek

1. Úvod	6
2. Služebnosti v římském právu	7
3. Služebnosti a reálná břemena na území Čech a Moravy do roku 1811	10
4. Služebnosti a reálná břemena v letech 1811 až 1950	12
5. Věcná břemena podle zákona č. 141/1950 Sb.	16
6. Vývoj právní úpravy věcných břemen v platném občanském zákoníku	18
7. Pojem věcné břemeno	20
8. Věcná břemena jako práva věcná a absolutní	21
9. Funkce věcného břemena	23
10. Subjekty věcných břemen	23
11. Obsah věcných břemen	26
12. Druhy věcných břemen	29
13. Vznik věcných břemen	29
13.1 Vznik věcných břemen na základě písemné smlouvy	30
13.2 Vznik věcného břemena na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví	35
13.3 Vznik věcného břemena schválenou dohodou dědiců	37
13.4 Vznik věcného břemena vydržením	38
13.5 Vznik věcného břemena rozhodnutím příslušného orgánu	40
13.5.1 Zřízení věcného břemena rozhodnutím soudu	40
13.5.1.1 Zřízení věcného břemena soudem dle § 135c odst. 3 obč. zák. ...	41
13.5.1.2 Zřízení věcného břemena soudem dle § 142 odst. 3 obč. zák.	44
13.5.1.3 Zřízení věcného břemena soudem dle § 151o odst. 3 obč. zák. ...	47
13.5.1.4 Zřízení věcného břemena soudem na základě zvláštního předpisu .	49
13.5.2 Zřízení věcného břemena pozemkovým úřadem	50
13.5.3 Zřízení věcného břemena vyvlastňovacím úřadem	50
13.5.4 Zřízení věcného břemena jinými správními úřady na základě zvláštního právního předpisem	53
13.6. Vznik věcného břemena ze zákona	54
14. Zásady výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu	59
15. Změny právního vztahu věcných břemen	62

15.1	Změna subjektu věcných břemen	62
15.2	Změna obsahu věcných břemen	63
15.3	Změna předmětu věcných břemen	64
16.	Ochrana věcných břemen	65
17.	Zánik věcných břemen	68
17.1	Zánik věcných břemen ze zákona	68
17.2	Zánik věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu	71
17.2.1	Zánik věcných břemen rozhodnutím soudu	71
17.2.2	Zánik věcných břemen rozhodnutím správního orgánu	74
17.3	Zánik věcného břemena na základě smlouvy	74
17.4	Zánik věcného břemena splnutím	75
17.5	Zánik věcného břemena uplynutím doby	78
17.6	Zánik věcného břemena splněním rozvazovací podmínky	78
18.	Promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu	79
19.	Věcné břemeno a katastr nemovitostí	81
20.	Věcná břemena a odpovědnost za škodu	84
21.	Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům	87
22.	Vzor smlouvy o zřízení věcného břemena	87
23.	Srovnání české právní úpravy s úpravou německou	90
23.1	Vznik služebností a reálných břemen dle německé úpravy	90
23.2	Zánik služebností a reálných břemen dle německé úpravy	91
23.3	Služebnosti v německém občanském zákoníku	92
23.3.1	Pozemkové služebnosti	92
23.3.2	Požívání v německém právu	94
23.3.3	Omezené osobní služebnosti v německém právu	97
23.4	Reálná břemena v německém právu	98
23.5	Právo nezbytné cesty v německém právu	100
24.	Srovnání české úpravy se švýcarskou úpravou	100
24.1	Pozemkové služebnosti ve švýcarském právu	100
24.2	Požívání ve švýcarském právu	103
24.3	Právo bytu ve švýcarském právu	105
24.4	Právo stavby ve švýcarském právu	105
24.5	Další služebnosti ve švýcarském právu	106
24.6	Pozemková břemena ve švýcarském právu	106

24.7 Právo nezbytné cesty ve švýcarském právu	107
25. Závěr	108
26. Resümee	109
27. Seznam použité literatury	111

1. Úvod

Věcná břemena jako právní institut byla do českého právního řádu zavedena na počátku padesátých let. Tento právní institut má v současnosti v českém právní řádu nezastupitelné místo, přestože v období přijetí občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. byla snaha o jeho omezení či zrušení. V souvislosti se zakotvením ústavně zaručeného práva vlastnit majetek a ochrany majetku vyvstává v některých případech nutnost omezit vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného vlastníka anebo ve prospěch určité konkrétní osoby. Nezbytnost těchto omezení se objevila již za starověkého Říma a je dána jednak geografickými podmínkami, kdy zemský povrch není neomezený a při využití některých pozemků bylo nutno použít nebo omezit byť v omezené míře pozemek nebo pozemky sousední. Dále tato nezbytnost byla dána nutností zajištění ekonomických a bytových potřeb konkrétní osoby, a to zejména vysokého věku.

Cílem této práce je v první části věnovat se historickému vývoji věcných břemen. Přestože pojem věcných břemen byl zaveden až občanským zákoníkem z roku 1950, tak předchůdci věcných břemen služebnosti a reálná břemena, jejichž určitým souhrnem jsou věcná břemena, prošly dlouhým vývojem a můžeme sledovat jejich vývoj již od starověku. Další část je věnována aktuální úpravě věcných břemen jednak v občanském zákoníku, jednak v ostatních právních předpisech upravujících omezení vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného subjektu, i když zde není vždy použit pojem věcné břemeno, obsahově se o věcná břemena jedná. Poslední část je zaměřena na srovnání české právní úpravy s úpravou německou a švýcarskou, která se neodchýlila od tradičního označení služebnosti a reálná břemena v případech omezení vlastnického práva ve prospěch jiné nemovitosti nebo jiného konkrétního subjektu.

2. Služebnosti v římském právu

Předchůdci současných věcných břemen jsou služebnosti a reálná břemena. Základem pro úpravu služebností byly mnohasetleté zkušenosti s fungováním těchto institutů v předchozích historických typech práva, počínaje již Zákonem XII tabulí ve starověkém Římě. Impuls pro vznik reálných břemen byl dán až v souvislosti s lenními a poddanskými vztahy ve středověku.¹

Za služebnosti byly zprvu považovány jen pozemkové služebnosti, jejichž obsah byl přesně vymezen, takže k pozemkovým služebnostem byl počítán jen určitý počet práv. Postupně byla podobná povaha přiznána i právům, která oprávněnému dávala možnost osobního užívání cizích věcí. Nakonec původní pozemkové služebnosti splynuly s pozdějšími užívacími právy ve společném pojmu služebností, který se nově rozdělil na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní.²

Společným rysem služebností v římském právu bylo, že byl nutný rozdíl mezi oprávněním (věcným právem k věci cizí) a vlastnickým vztahem k věci, které se služebnost týkala. Předmět služebnosti musel být vůči oprávněnému ze služebnosti věci cizí, neboť podle římskoprávní zásady nikdo nemohl mít služebnost k vlastní věci (nemini res sua servit). Splynulo –li obojí v jedné osobě, služebnost zanikala. Druhým společným rysem bylo to, že vlastník věci neměl žádnou pozitivní povinnost, nemel nic konat, byl povinen jen strpět omezení, které jeho vlastnickému právu k věci služebnost přinášelo. Toto vyjadřovalo římské právo pravidlem, že služebnost nemůže záležet v konání (servitus in faciendo nequit). Z tohoto obecně platného pravidla existovala pouze jedna výjimka, a to služebnost nést břemeno (servitus oneris ferendi), kterou byl povinen vlastník pozemku, k němuž byla služebnost zřízena, nejen strpět, aby soused opíral svou stavbu o jeho stavbu, ale musel i svou stavbu udržovat v dobrém stavu.³

Potřeby, které vedly ke vzniku pozemkových služebností, byly spojené s hospodářským využitím pozemků, k jehož realizaci měly přispívat. Pozemková služebnost dávala vlastníkově jednoho pozemku, tzv. panujícího, možnost užívat v jisté omezené míře jiný, zpravidla sousední pozemek, tzv. služebný. V době archaické to byly služebnosti spojené s polními pozemky, jako právo stezky, průhonu dobytka, právo cesty, vodovodu. Později se objevily služebnosti domovní, jako právo zapustit do sousedovy zdi část své stavební konstrukce, služebnosti okapu apod. Veškeré tyto služebnosti měly být

¹ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 14

² Kincí, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 1995, str. 190 - 191

³ tamtéž str. 191

pro pozemek užitečné a neměly tedy sloužit výlučnému prospěchu osoby, nýbrž objektivní ekonomické potřebě. Výkon služebnosti se měl dít civiliter, tj. tak, aby vlastníka služebného pozemku omezoval co nejméně.⁴

Jednou z nejstarších služebností osobních byla *ususfructus*, tedy právo poživací, které spočívalo v právu užívat cizí věc a těžit z ní plody tak, aby nebyla změněna její podstata. Podstatou je třeba chápat souhrn jejích základních vlastností, kterými je dáno hospodářské určení věci. Tato služebnost měla převážně doživotní alimentární funkci a zanikala nejpozději smrtí oprávněného. Poživatel měl právo věc užívat a těžit z ní plody, avšak jeho vztah k věci nebyl považován za skutečnou držbu. Přirozené plody věci získával do vlastnictví originárně, na rozdíl od vlastníka však teprve sklizní neboli *percepti*. „Civilní plody“, tj. úroky pobíral po celou dobu trvání poživacího práva. Byl povinen věc užívat a těžit z ní plody jen tak, jak byl to činil dobrý hospodář, tedy musil část vytěžených plodů vynakládat na udržení věci v původním stavu. Poživací právo znamenalo podstatné omezení vlastnického práva k věci a vlastníkovu zbývalo jen tak řečené holé vlastnictví (*nuda proprietas*). Osobní ráz poživatelova oprávnění vylučoval převod poživacího práva, ale bylo možné převést na jinou osobu výkon poživacího práva. Předmětem poživacího práva mohly být i zužitvatelné věci tzv. *quasiusufructus*, kdy poživatel nabýval k těmto věcem vlastnictví a po skončení poživacího práva musel vrátet stejné množství zužitvatelných věcí téhož druhu.⁵

Ostatními v tehdejší době známými užívacími právy byly právo užívací (*usus*), *habitatio* a *operae*. Právo užívací (*usus*) je právo osobního užívání cizí věci, které vylučuje možnost těžit plody. Uživatel nemohl převést výkon svého práva na jinou osobu. Byla-li předmětem užívacího práva věc, z níž bylo možno těžit plody, mohl si je uživatel přisvojit jen v omezené míře, zpravidla je k bezprostřední spotřebě. *Habitatio* bylo právo užívat byt v cizím domě. Mělo výlučně osobní ráz a zprvu bylo chápáno jako poživací nebo užívací právo k bytu, později bylo považováno za zvláštní osobní služebnost, která umožňovala i pronájem bytu. *Operae* bylo právo výlučně osobně užívat služby cizího otroky nebo zvířete.⁶

Služebnosti v tomto období vznikaly několika způsoby. V první řadě mohly vzniknout právním jednáním, jehož účastníkem musila být osoba, která byla vlastníkem služebné věci. Musila být způsobilá k právním úkonům a nesměla být omezena v dispozici

⁴ tamtéž str 192 - 194

⁵ tamtéž str 195 - 196

⁶ tamtéž str 196 - 197

s věcí. Právní jednání mohlo probíhat mezi živými i pro případ smrti. U civilních služebností musel být ten, kdo zřizuje služebnost, vlastníkem kviritským. Venkovské polní služebnosti bylo možno zříditi mancipací, jinak u všech služebností se dalo k jejich vzniku použít injurecesse. Vedle těchto formálních způsobů vzniku služebností se záhy začalo rozšiřovat i neformální zřizování služebností, kdy služebnost vznikala „dohodami a stipulacemi“ (pactionibus et stipulationibus). Dalším neformálním způsobem vzniku služebností byla tzv. kvasitradice, která záležela v tom, že vlastník věci dovolil oprávněnému, aby počal fakticky služebnost vykonávat, a to na základě nějakého řádného důvodu podobně jako při skutečné tradici. Služebnost mohla dále vzniknout i výrokem soudu, adiudikací při rozdělení společné věci. Služebnost mohla konečně vzniknout i vydržením. Podmínkou byl faktický výkon služebností v délce 10, popř. 20 let, ostatní podmínky řádného vydržení jako řádný důvod a dobrá víra se nevyžadovaly.⁷

Zánik služebnosti mohl nastat v první řadě objektivně, nezávisle na vůli stran. Došlo-li k zániku služebné věci, u osobních i tím, že se změnila podstata věci, zanikala i služebnost. Jinak zanikaly služebnosti splynutím neboli konfuzí (u požívacího práva se hovořilo o konsolaci), která nastávala, spojilo-li se vlastnictví panujícího pozemku a služebného pozemku. K zániku služebnosti také docházelo při zániku panujícího pozemku a smrti oprávněného nebo i minimální kapitisdeminucí u služebností osobních. Služebnosti pozemkové, z osobních ususfructus a usus, zanikaly jeho nevykonáváním; lhůty tu byly zprvu poměrně krátké jako u vydržení, a to jeden rok u movitostí, dva roky u nemovitostí, později byly lhůty rozšířeny na 10 a 20 let. V tomto případě ovšem stačilo, aby obsah služebnosti vykonal někdo jiný a k zániku nedocházelo. Nevykonáváním však nezanikaly habitatio a operae. Pro zánik domovních služebností bylo nutno tzv. vydržení svobody, tedy služební pozemek musel být uveden do stavu, který odporoval výkonu služebnosti. K zániku služebnosti mohlo dojít i z vůle stran, kdy oprávněný se služebností vzdal. V civilním právu to bylo možné jen formou injurecesse. Jinak mohlo být trvání služebností omezeno podle vůle stran na určitou dobu nebo mohlo být vázáno podmínkou rozvazovací, ovšem jen u osobních služebností, u pozemkových to civilní právo vylučovalo.⁸

Služebnosti byly chráněny věcnými žalobami, které měly povahu vindikace služebností.⁹ Tyto žaloby (Actio confessoria) požadovaly uznání práva na služebnost,

⁷ tamtéž str 198 - 199

⁸ tamtéž str 199 - 200

⁹ tamtéž str 200

odstranění stavu odporujícího služebnosti, náhradu škody a poskytnutí jistoty proti dalšímu rušení.

3. Služebnosti a reálná břemena na území Čech a Moravy do roku 1811

Za raného feudalismu lze hovořit u nás o jednotném právu, převážně slovanského původu. V domácím slovanském obyvatelstvu tehdejšího českého státu byly pro vytvoření, uchování a praktickou aplikaci práva rozhodnými zejména české svobodné rody. Na území Čech a Moravy byl po dlouhá staletí pojem služebnosti neznámý, přesto se postupně vyvíjela četná oprávnění, jejichž náplň se podobala římským služebnostem. Tato oprávnění byla nazývána termíny *libertas*, česky svobody (též *zvole*). Uvedené svobody umožňovaly oprávněným subjektům užívání cizích pozemků v určitém rozsahu. Jejich původ se spatřuje v dobách kolektivního vlastnictví k půdě, kdy každý mohl svým dobyt看em spásat obecní pastviny. Po nastolení vrchnostenských poměrů a vzniku individuálního vlastnictví nastala potřeba zachovat četná oprávnění, která plynula z kolektivního vlastnictví. Rozdíl s římskoprávní koncepcí spočívá v tom, že zdůrazňuje povinnost vlastníka zatíženého pozemku, na druhé straně středověké pojetí preferuje právo oprávněného subjektu užívat cizí pozemek. Jako nejčastější svobody se uplatňovalo právo pastvy, brát dříví v cizím nebo obecním lese a stezky a cesty.¹⁰

V souvislosti se svobodami se také hovoří o tzv. právech zapovídacích, neboli přímusech. Tento institut ukládal povinnost zdržet se určitého chování, a sice vůči osobě, které nesvědčilo zapovídací právo (např. nucené mletí v panském mlýně).

Dalším vývojem se postupně z jednotlivých svobod stávají po římskoprávním vzoru služebnosti. Služebnosti se zakládaly smlouvou, soudním výrokem nebo vydržením. V Právech městských království Českého sestavených Pavlem Kristiánem z Koldína se již objevuje pojem služebnosti. Tyto služebnosti dělí na reálné, které jsou vázány k nemovitostem, zahrnující např. právo cesty, vodovodu, lovu ryb v potocích, těžby dřeva, a osobní, které slouží ku prospěchu nějaké osobě. Při prodeji nemovitostí platila zásada, že služebnosti jsou vázány k ní a ne k majiteli, tedy služebnost se zcizovala s nemovitostí. Reálná služebnost zanikala neužíváním, splynutím osoby majitele a oprávněného nebo tím,

¹⁰ Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988, str. 16-17

že na nemovitosti, ke které byla vázána, nastala změna znemožňující její výkon, vůči které se oprávněný neohradil. Osobní služebnost pak zanikla smrtí oprávněné osoby.¹¹

Pro feudalismus s lenními a poddanskými vztahy je charakteristická trvalá závislost na pozemcích a ostatních nemovitostech. Tím byl dán ve středověku impuls ke vzniku reálných břemen. Počátky vývoje reálných břemen souvisejí se vznikem vztahů soukromoprávní závislosti mezi pozemkovými vrchnostmi a lidmi na jejich půdě usazenými. Tato břemena byla pevně spjata s pozemkem, což vedlo k jejich věčné právnímu charakteru a reálná břemena zatěžovala každého nabyvatele vlastnického práva k pozemku. Na rozdíl od služebností je předmětem vztahu reálných břemen pozitivní činnost. Konkrétně to jsou činnosti vedoucí k opětovnému plnění, které vážne na určitém pozemku, či jiné nemovitosti. Největší rozšíření zaznamenala věčná břemena v 17. století. Mezi reálná břemena patří pozemkové platy, desátky, renty.¹²

Reálná břemena vznikala obvykle smlouvou, ale bylo možné i vydržení. Velký význam měly renty. Vznikly v městském prostředí ve 12. století. Nejdříve se tyto platy zřizovaly tak, že vlastník převedl pozemek pro spásu své duše do vlastnictví církve. Od ní jej přijal za určitý pravidelně odváděný plat do své držby. Ve 14. století vstoupily do této praxe hospodářské důvody. Zájemce si koupil rentu za určitou sumu peněz. Poskytl ji majiteli nemovitosti, který potřeboval peníze. Koupí renty se vlastně obcházel středověký církevní zákaz braní úroků ze zápůjček. Mezi reálná břemena patřily také např. tzv. železné krávy. Povinná osoba platila za pronájem dobytčete „věčně“ určitý poplatek. Ten měl povahu věčné renty, která se odváděla, i když dobytče pošlo.¹³

V tomto období byl také využíván institut výměnku. V případě výměnku se lze setkat s názorem, že je zvláštním typem osobní služebnosti, který se velmi přibližoval římskému habitatio, kdy si starý hospodář vyhrazoval pro sebe, svoji manželku a event. i nemocné děti užívání bytu na svém rodném gruntě.¹⁴ Výměnek je však reálným břemenem, protože je spojen nejen s užíváním bytu, ale i s pozitivním konání nebo s odváděním plateb. Vznik výměnku byl spojen s rozvojem hospodářství, který si vynutily intenzivnější způsoby zemědělské výroby, kdy zanikala pospolitá forma vlastnictví. V této souvislosti vyvstala potřeba regulace dědického práva. Pro selský stav nebylo dědické právo upraveno a situace trvala až do 18. století. Tímto se vysvětluje vznik obyčeje, podle něhož hospodář

¹¹ Janošková, P., Knoll, V., Rundová, A. Mezníky českých právních dějin. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství, Aleš Čeněk, s.r.o., 2005, str. 66,70

¹² Fiala, J. Věčná břemena. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988, str. 18-20

¹³ Adamová, K. Dějiny soukromého práva ve střední Evropě. Stručný nástin. Praha: C.H.Beck, 2001, 1. vydání, str. 26

¹⁴ tamtéž str. 25

ještě za svého života postoupil statek svému synovi s výhradou doživotního důchodu. Výměnek plnil dvě funkce, a to že statek zůstával v rodině a zabezpečoval důchod starého hospodáře.¹⁵

4. Služebnosti a reálná břemena v letech 1811 až 1950

Prvním pokusem pro kodifikaci soukromého práva v rakouském soustátí byl Codex Theresianus a později tzv. Občanský zákoník josefínský. Kodifikační práce vyvrcholily v přijetí obecného zákoníku občanského v r. 1811.¹⁶

Všeobecný občanský zákoník (ABGB) z roku 1811 pro země rakouské monarchie s výjimkou Uher navázal na francouzský napoleonský CODE CIVIL z roku 1804. Oba zákoníky vykazují společné rysy, a to zejména silné ovlivnění duchovním a intelektuálním hnutím 18. století, především osvícenským racionalismem a ideo přirozeného práva. Prvotní verze ABGB byla posléze uvedena roku 1797 na zkoušku v Západní Haliči. S menšími úpravami pak byla v roce 1811 s platností od 1.1.1812 vyhlášena pod názvem Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch.¹⁷

Služebnosti byly upraveny v § 472 a následující Všeobecného občanského zákoníku, častěji označovaného jako Obecného zákoníku občanského (zkráceně OZO). V tomto ustanovení bylo uvedeno, že právem služebnosti se vlastník zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby, vzhledem ke své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné, proti každému držiteli služebné věci účinné právo. Pojmové znaky služebnosti tedy byly, že je to právo věcné a tudíž vůči okruhu osob proti nimž je namířeno, rázu absolutního. Dle toho ji respektovat a dle ní se zachovat byl povinen každý právní subjekt, který se jakýmkoli způsobem v právním nebo faktickém poměru k věci sloužící nalézal. Služebnost byla právem užívat věc v určitém rozsahu. Užívání mohlo spočívat v tom, že oprávněný na věc sám pozitivně působil (např. cesta) nebo jen v tom, že oprávněný má prospěch z věci ve stavu takovém, v jakém je. Užívání věci mělo vždy určitý rozsah, který neměl být rozšiřován (§ 484 OZO). Služebnosti, vycházející z římskoprávního pojetí, nemohly záležet v pozitivním konání (§ 482 OZO). Jen zdánlivé výjimky z řečené zásady byly obsaženy v OZO, dle kterých vlastník věci sloužící musel přispívat k udržování věci, užíval – li ji spolu s oprávněným ze služebnosti. Tato povinnost nebyla povinností z práva věcného, nýbrž to byl obligační právní vztah mezi dvěma osobami, totiž spoluužívajícím

¹⁵ Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988, str. 20-22

¹⁶ tamtéž str. 22

¹⁷ Adamová, K. Dějiny soukromého práva ve střední Evropě. Stručný nástin. Praha: C.H.Beck, 2001, 1. vydání, str. 12

vlastníkem a oprávněným ze služebnosti, závazek ex lege. Této povinnosti se dalo zprostit pouze derelikcí věci nebo vzdáním se spoluužívání (§ 483 OZO). Skutečné vykonávání služebnosti se mělo dít se šetrným ohledem na vlastníka pozemku sloužícího.¹⁸

Dle § 473 OZO byly služebnosti pozemkové a osobní, z nichž pozemkové služebnosti byly spojené s držbou pozemku k jeho prospěšnějšímu a pohodlnějšímu užívání; ostatní byly osobní. Dále se služebnosti členily na služebnosti negativní a affirmativní, polní a domovní.

Domovní služebnosti byly upraveny v § 475 a § 476 OZO. V § 475 OZO byly uvedeny služebnosti, u nichž byl oprávněný ze služebnosti oprávněn na sousedově pozemku něco podniknout a vlastník služebného pozemku toto musel snášet. K těmto služebnostem patřily např. právo tíži svého stavení na cizí stavení položit, trám nebo krokev do cizí zdi zapustit, okno v cizí zdi zřít, ať pro světlo nebo vyhlídku, kouř komínem sousedovým hnáti. § 476 OZO vyjmenovával domovní služebnosti, u kterých byl držitel služebného pozemku zavázán, aby něco opomenul, co by jinak mohl podniknout. Příkladem těchto služebností byla povinnost nezvyšovat svůj dům, nesnižovat ho, neodnímat panujícímu stavení světlo a vzduch.

V § 478 OZO byly vyjmenovány služebnosti osobní, a to nutné užívání věci, požívání a bydlení. Požívání (*ususfructus*) zahrnovalo užívání věci k účelům, při nichž se nespotřebovala a nárok na vlastnictví plodů věci. Užívání (*usus*) zahrnovalo užívání věci hlavní se zachováním substance a nárok na vlastnictví plodů, ale omezeně jen potud, pokud sahala potřeba oprávněného. Lišilo se tedy od požívání pouze kvantitativně, nikoli kvalitativně. Služebnost bytu bylo buď užívání nebo požívání. Při požívání zbývalo vlastníkově jen holé vlastnictví (*nuda proprietas*).¹⁹

Obecný zákoník občanský rozlišoval také služebnosti nepravidelné a zdánlivé (§ 479 OZO). Služebnosti nepravidelné byly služebnosti s obsahem pozemkové služebnosti, ale osoba oprávněná byla určena individuálně. Zdánlivé služebnosti byly poskytovány pouze do odvolání.

V případě pozemkových služebností mohla být věcí služebnou pouze věc nemovitá, v případě osobních služebností mohla být věcí služebnou věcí věc movitá i nemovitá (s výjimkou bytu).

¹⁸ Tilsch, E. Služebnosti. Praha: Všehrd, 1911, str. 4 - 6

¹⁹ tamtéž str. 14 - 15

Právní důvody (tituly) vzniku služebností byly uvedeny v § 480 OZO. Dle tohoto ustanovení služebnosti vznikaly na základě smlouvy, poslední vůle, soudního výroku při rozdělení společné věci a konečně vydržení.

Způsob nabytí u nemovitých věcí stanovil § 481 OZO tak, že u nemovitosti zapsaných ve veřejných knihách se nabývá služebnosti zápisem do těchto knih. K ostatním nemovitostem se nabývalo služebnosti soudním uložením ověřené listiny, vydané o zřízení služebnosti, k jiným věcem odevzdáním. Odevzdání bylo smlouvou věcnou, tj. projev souhlasné vůle dvou stran, že jedna od druhé nabývá věcné právo, v tomto případě služebnosti. Zřizovatel musel být vlastníkem věci, event. musel být oprávněn takto s věcí nakládat, zřizovatel musel být způsobilý k právním úkonům a nesměla mu být odňata dispozice s jeho jměním. Nabyvatel nesměl sám být vlastníkem věci a musil rovněž být způsobilý k právním úkonům. Odevzdání se mohlo stát všemi třemi formami, kterými se mohlo převádět vlastnictví, a to skutečným odevzdáním, konstitutem (předáním příslušné listiny) a traditione brevi manu (prohlášením).²⁰

Mezi služebnosti je též řazena tzv. nezbytná cesta dle zákona ze dne 7.7.1896 č. 140 ř.z. Nezbytnou cestu mohl zřídit soud pro nemovitost, která neměla potřebné spojení se sítí veřejných cest k hospodaření nebo užívání buď proto, že neměla spojení vůbec nebo proto, že bylo nedostatečné a nebyly –li podmínky pro vyvlastnění. Žádat nezbytnou cestu nebylo možné, když výhoda, kterou cesta poskytovala, nebyla větší než újma, která by vznikla pro zatíženou nemovitost. Nezbytnou cestu také nebylo možno zřídit pouze pro kratší spojení a také v případě, že užívání zatížené nemovitosti by se znemožnilo nebo podstatně snížilo. Nezbytná cesta nemohla procházet budovami, uzavřenými dvory a oplocenými zahradami. Vlastník pozemku, v jehož prospěch se nezbytná cesta zřizovala, musel dát přiměřenou náhradu za škodu vzniklou propůjčením cesty. Zápis nezbytné cesty do veřejných knih zařizoval soud.²¹

Služebnosti pozemkové byly aktivně i pasivně nepřevoditelné a pozemková služebnost byla vždy spojena s pozemkem a nebylo možné ji od pozemku oddělit. Rozdělil –li se panující pozemek, služebnost trvala ve prospěch všech dílů, avšak služebnost se nesměla rozšířit. Prospívala –li jen některým dílům, trvala nadále ve prospěch těchto dílů a vzhledem k ostatním zanikala. Rozdělil –li se služební pozemek, vázнула služebnost na všech dílech. Postihovala –li výkon služebnosti pouze některý díl, u ostatních zanikala.²²

²⁰ tamtéž str. 20-23

²¹ Krčmář, J. Základy přednášek o právu občanském. Díl II. Práva věcná, část 3. Praha: Všehrd, 1926, str. 33

²² tamtéž str. 9-11

Služebnosti osobní byly také aktivně i pasivně nepřevoditelné a nebylo možné je oddělit od osoby oprávněné. Poživatel ovšem mohl výkon svého práva jinému obligačně postoupit i zastavit. Byla –li služebnost osobní zřízena pro více osob po sobě, vznikala každé nově povolane osobě nová služebnost. Byla –li služebnost osobní zřízena pro více osob, příslušela uživatelům neděleně, tedy in solidum, kdežto poživatelům pro partibus idealis. Zemřela –li jedna osoba s užívacím právem, zbývalo celé užívací právo zbývajícím osobám, zatímco při úmrtí jednoho poživatele připadla uvolněná kvóta vlastníkovi.²³

Služebnosti zanikaly zřeknutím se (jednostranným projevem nebo smlouvou). Zde bylo třeba i souhlasu zástavních věřitelů, pokud byl panující pozemek spojen se zástavními právy. Služebnost zanikala i úplným zánikem věci, konfusí či konvalidací (spojením vlastníka věci panující a sloužící), uplynutím času, promlčením (nevykonávání nebo vydržením svobody), vyvlastněním, exekučním prodejem, vyvazením, komasací, smrtí oprávněného. U nemovitosti stal –li se výkon služebnosti nemožným, stavěl se výkon služebnosti, ovšem při obnovení předchozího stavu se obnovoval i výkon služebnosti. Stejná situace nastávala v případě zániku spojením pozemků zapsaných ve veřejných knihách, když do okamžiku rozdělení nedošlo k výmazu služebnosti ve veřejných knihách, bylo možno opět služebnost využívat.

K ochraně věcných břemen se uplatňovala žaloba konfessorní (Actio confessoria), kterou žalobce žádal určení existence služebnosti, náhradu škody způsobené vzepřením se a stanovení povinnosti zachovat se podle služebnosti. Vlastníkovi služebného pozemku příslušela žaloba negatorní, kterou vlastník služebné věci požadoval uznání svobody svého vlastnictví a musel dokázat, že ho ve vlastnictví někdo ruší, na žalovaném bylo prokázat, že mu služebnost přísluší.²⁴

Reálná břemena obecný zákoník občanský detailně neupravil. Obsahoval pouze všeobecné ustanovení, že kdo je vlastníkem nemovitých věcí, přijímá na sebe také břemena na nich váznoucí ve veřejných knihách zapsaná a ustanovení, že stálé roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se podle své povahy na všechny nástupce převádět. Podstata reálných břemen byla vymezována jako zatížení pozemku s ručením jeho dočasného vlastníka za plnění. Předmět reálného břemene spočíval v opakujících se dávkách, tedy předmětem byla činnost vlastníka zatížené nemovitosti (dare nebo facere). Osobní ručení mohlo být vyloučeno, věcné ručení bylo typickým znakem. Věcné ručení spočívalo v tom, že nemovitost byla určena jako podpůrný zdroj uspokojení oprávněného. Reálná břemena

²³ Tilsch, E. Služebnosti. Praha: Všehrad, 1911, str. 29-31

²⁴ tamtéž str. 32 - 40

se také rozlišovala na osobní a věcná. Patent č. 1180/1848 Sb.z.s. zrušil všechna reálná břemena plynoucí z poddanských vztahů a práva pozemkového panství.²⁵

Výminek byl reálným břemenem a řídil se ustanovením výminkové smlouvy.²⁶

Tato úprava služebností a reálných břemen zůstala na základě recepčního zákona č. 11/1918 Sb. v platnosti i na území Československého státu, a to až do vydání nového občanského zákoníku v roce 1950.

5. Věcná břemena podle zákona č. 141/1950 Sb.

Zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, byl zaveden institut věcným břemen. Věcná břemena neměla být ani dřívějšími služebnostmi, ani dřívějšími reálnými břemeny, nýbrž právním institutem novým, obsahem i formou institutem je nahrazujícím. Věcná břemena ve svém § 166 charakterizoval jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit. Tyto povinnosti přecházely s vlastnictvím věci. Objektem práva odpovídajícího věcnému břemenu mohlo být užívání věci nemovité i movité. Každému věcnému břemenu odpovídalo určité právo, které působilo buď in rem nebo in personam. Věcná břemena omezující vlastníka ve prospěch určité osoby byla zpravidla pro vlastníka daleko tíživější než věcná břemena sloužící každému vlastníku určité nemovitosti. Bylo –li v konkrétním případě pochybné, jaký je obsah nebo rozsah věcného břemene, byla především rozhodující místní zvyklost (§ 171). Náklady na zachování a opravy věci šly na vrub uživatele, při spoluužívání s vlastníkem je hradili poměrně.²⁷

Občanský zákoník blíže nevymezil jednotlivé druhy věcných břemen působících in rem. V případě věcných břemen působících in personam výslovně upravil právo požívání, užívání k osobní potřebě a výměnek.

Právo požívání záleželo v užívání a v právu na výnos cizí věci, poživatel byl však povinen šetřit při užívání podstaty. Poživateli náleželo užívání tak, jak by jinak příslušelo jejímu vlastníku. Jemu bylo v § 174 uloženo udržovat věc v tom stavu, v jakém ji převzal a nést náklady na obvyklé pojištění proti škodám. Právo k užívání k vlastní potřebě bylo výše popsané právo požívání, které však svým rozsahem bylo omezeno na vlastní potřebu oprávněného (kvantitativní rozdíl). Účelem výměnku bylo zabezpečení staré generace

²⁵ Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988, str. 27

²⁶ Rouček, F. Československý obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha: Československý kompas, 1926, str. 417

²⁷ Andres, B., Glos, J., Knapp, V., Luby, Š., Špaček, V. Učebnice občanského a rodinného práva. Svazek I. Obecná část – práva věcná. Praha: Orbis, druhé vydání, 1953, str. 386 – 389

zemědělců. Výměnek byl složen pravidelně s více oprávnění, a to např. práva užívat byt, práva naplnění naturální i peněžité, požívání pozemků, užívání sadu, právo na různé osobní úkony. Možnost zřízení výměnku byla omezena jen na případ, kdy se při postoupení nemovitosti zřizoval výměnek ve prospěch dosavadního vlastníka, nebo pro osobu, která byla odkázána výživou na dosavadního vlastníka. Při postoupení jiné nemovitosti než zemědělské výměnek zřídit nebylo možné.²⁸

U vzniku věcných břemen se rozlišovalo nabytí originární, u kterého nabyvatel neodvozuje své právo od předchozího vlastníka, nýbrž zakládá svoje právo na jiných skutečnostech, a derivativní (odvozené), které je konstitutivní a rozsah práv je závislý na rozsahu práv předchůdce. K originárním způsobům nabytí věcného břemena řadíme nabytí ze zákona, úředním výrokem a vydržením, k derivativním potom smlouvou a závětí. K některým věcem bylo možno zřídit věcné břemeno jen s úředním přivolením. Věcné břemeno vzniklo okamžikem uzavřením smlouvy mezi stranami, čili dosažením shodné vůle stran směřující ke zřízení věcného břemena. Úředním výrokem zřizoval věcné břemeno soud při rozdělení společné věci, úředním výrokem se zřizovalo věcné břemeno i v rámci řízení o vyvlastnění. Také mohlo vzniknout vydržením v případě oprávněné držby po dobu deseti let. Opuštění principu konstitutivnosti zápisu ve veřejných knihách se projevilo také v úpravě vzniku věcných břemen. Tato vznikala na základě mimoknihovních skutečností, zápis měl pouze deklaratorní účinky.²⁹

Věcná břemena zanikala ze zákona, úředním rozhodnutím, splynutím práva odpovídajícího věcnému břemenu s věcným břemenem v jedné osobě, v případě vzdání se věcného břemene oprávněným. Také věcné břemeno zanikalo pokud nastaly také změny, že věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání nemovitosti. Tyto změny musely být trvalé. Ocitlo-li se věcné břemeno v hrubém nepoměru k výhodě oprávněného, mohla se osoba zatížená věcným břemenem domáhat omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu. K promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu docházelo ve třech letech. Věcná břemena in personam zanikala nejpozději smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby.³⁰

²⁸ Tamtéž str. 394 -398

²⁹ Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988, str. 34 -36

³⁰ Andres, B.,Glos, J.,Knapp, V.,Luby,Š.,Špaček, V. učebnice občanského a rodinného práva. Svazek I. Obecná část – práva věcná.Praha : Orbis, druhé vydání, 1953,str. 392 – 393

6. Vývoj právní úpravy věcných břemen v platném občanském zákoníku

V občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. v původním znění účinném od 1.4.1964 bylo pouze uvedeno v § 495 odst. 3, že věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo činit nebo se něčeho zdržet, a dále v § 495 odst. 1 že věcná břemena přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele a že jediný obecný způsob vzniku věcného břemena je ze zákona. Věcná břemena vzniklá do počátku účinnosti občanského zákoníku zůstávala v platnosti, ale jejich obsah se podle § 506 odst. 1 již řídil novým občanským zákoníkem. Praxe byla taková, že připouštěla vznik věcných břemen přímo ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu vydaným na základě zákona. Zánik věcných břemen byl podle původního občanského zákoníku možný soudním rozhodnutím a dále teoreticky mohlo věcné břemeno zaniknout zánikem věci, uplynutím doby, splnutím, smrtí oprávněného, smlouvou, vyvlastněním a promlčením. Pro rozhodnutí soudu o zániku věcného břemena bylo třeba, aby nastala změna poměrů ke dni rozhodování soudu, která ovšem musela nastat až po vzniku věcného břemena a být trvalého rázu, dále musel být hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a mezi změnou poměrů a hrubým nepoměrem musela být příčinná souvislost. Obligatorní skutečností, která musela být v rozhodnutí o zrušení uvedena, bylo přiznání přiměřené náhrady.³¹ Jestliže pro změnu poměrů nešlo spravedlivě trvat na věcném plnění, mohl soud rozhodnout o poskytování plnění peněžité namísto věcného.

Tato situace byla změněna až novelou občanského zákoníku zákona č. 131/1982 Sb. s účinností ode dne 1.4.1983, kterou byla dosavadní úprava v § 495 a § 506 zrušena a nově provedena v § 135b a § 135c. V § 135b odst. 1 se výslovně uvádělo, že věcná břemena omezovala vlastníka nemovité věci a toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že byli povinni něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet. Práva odpovídající věcným břemenům byla spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo s osobním užíváním určitého pozemku anebo náležela určité osobě. Ten, kdo byl na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněn užívat cizí věc, byl povinen nést přiměřené náklady na její zachování a opravy; užíval-li však věc i její vlastník nebo ten, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, byl povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání. V § 135c odst. 1 byly stanoveny způsoby vzniku věcných břemen, kterými byly ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou

³¹ Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988, str. 37-50

smlouvou a na základě závěti; právo odpovídající věcnému břemenu šlo nabyt také výkonem práva. K účinnosti smlouvy, z níž se nabývala práva odpovídající věcným břemenům, bylo třeba její registrace státním notářstvím. V důsledku kontinuity právního řádu lze konstatovat, že ke vzniku věcných břemen ze zákona vedly všechny právní normy, v nichž byly vytvořeny podmínky pro tento způsob vzniku. Zůstalo zachováno zřídit věcné břemeno vyvlastněním.

Zánik věcného břemena byl upraven v §135c odst. 4, kdy věcná břemena zanikala ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu nebo písemnou smlouvou. K účinnosti smlouvy, z níž zanikala práva odpovídající věcným břemenům, bylo třeba její registrace státním notářstvím. Dle § 135c odst. 5 věcná břemena zanikala, nastaly –li takové trvalé změny, že věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti, popřípadě pozemku, k němuž bylo zřízeno právo osobního užívání; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezanikalo. V odstavci 6 téhož paragrafu mohl soud při změnou poměrů vzniklém hrubém nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Jestliže pro tuto změnu poměrů nebylo možné spravedlivě trvat na věcném plnění, mohl soud rozhodnout, aby bylo namísto věcného plnění poskytováno plnění peněžité. Věcná břemena také zanikala smrtí oprávněného (§ 135c odst. 7), splynutím, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky. Promlčení nastávalo nevykonáváním po dobu 10 let.

Další novelou měnící oblast úpravy věcných břemen byla novela zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992. Touto novelou byly zavedeny § 151n, § 151o, §151p a § 151r, ve kterých je obsažena úprava věcných břemen i dnes. Současně byla zrušena úprava ustanovení o věcných břemenech v § 135b a § 135c. Novelou zákonem č. 264/1992 Sb., kterým byly vypuštěny pasáže o registraci věcných břemen státním notářství a stanovena povinnost evidence v katastru nemovitostí v souvislosti se zrušením státních notářství a zavedení závazné evidence nemovitostí v katastru nemovitostí. Poslední novelou zákonem č. 367/2000 Sb. u účinností od 1.1.2001 byl v § 151o doplněn odstavec 3, kterým byla dána možnost soudu zřídit cestu přes přílehlý pozemek, pokud nelze zajistit přístup ke stavbě jinak a vlastník stavby není vlastníkem přílehlého pozemku.

Další možnosti zřízení věcného břemena soudem byly vloženy do občanského zákoníku jeho novelou zákonem č. 131/1982 Sb. s účinností od 1.4.1983, a to novým zněním § 221, kterým byla soudu dána možnost v případě stavby na cizím pozemku možnost zřídit ve prospěch vlastníka stavby věcné břemeno, novelou zákonem č. 509/1991

Sb. byla tato úprava začleněna do nového znění § 135c. Soud může také od 1.4.1983, tedy účinnosti stejné novely zákona č. 131/1982 Sb. zřídit věcné břemeno při vypořádání podílového spoluvlastnictví, a to dle § 142.

7. Pojem věcné břemeno

Termín věcné břemeno se běžně používá v několika významech. Jednak – fakticky v objektivním smyslu – se rozumí věcným břemenem právní institut, jednak – v subjektivním smyslu – povinnost určitého subjektu. Navíc se termín věcné břemeno používá pro označení právního vztahu. Podstatné jméno břemeno v právním jazyku znamená určitou nutnost, povinnost. S ním spojené adjektivum „věcné“ má vyjádřit okolnost, že tato povinnost zatěžuje věc, přesněji řečeno, je spojena s věcí a zatěžuje každého jejího vlastníka. Tedy subjekt této nutnosti, povinnosti je určován jistou relací k věci a naopak, subjektem této nutnosti, povinnosti je každý, kdo se v daném momentu nachází v této relaci.³²

Věcná břemena jsou především materiálním vztahem, resp. souhrnem vztahů, které umožňují, za účelem dosažení dokonalejšího sociálně ekonomického využití věci, či plnějšiho uspokojení individuálních potřeb subjektu, určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu účastníka druhého, opakovaně nebo trvale omezují možnosti realizace užitné hodnoty věci vlastní. Navíc jsou věcná břemena pouze takové společenské vztahy, ve kterých omezení možnosti realizace užitné hodnoty působí vůči každému majiteli užitné hodnoty věci. V objektivním smyslu jsou věcná břemena právním institutem, v subjektivním smyslu pak určitou právní povinností, které koresponduje příslušné právo. Věcná břemena jako právní institut jsou souborem takových právních norem, které věcně právně omezují nositele subjektivního práva k věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Omezení realizace užitné hodnoty vlastní věci se v právní nadstavbě odráží jako povinnost trpět, zdržet se určitého chování, či jako povinnost konat. Kvantitativní vymezení počtu povinných subjektů se odráží ve kvalitativním rozlišení jednotlivých případů omezení vlastnického práva. Věcná břemena představují částečné omezení vlastnického práva. Při rozporu, zda je věcným břemenem omezeno vlastnictví nebo vlastník věci, nutno uvést, že bereme –li v úvahu obligačně právní i věcně právní omezení, jedná se vždy ve svých konečných důsledcích o omezení obsahu vlastnického práva, tedy o omezení možnosti

³² Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 8

chování vlastníka jako majitele užitné hodnoty. Předmětem úpravy právních norem vytvářejících institut věcných břemen je tedy určitá skupina společenských vztahů, které vznikají při částečném omezování možnosti realizace užitné hodnoty věci za účelem dokonalejšího sociálně ekonomického využití jiné věci a dokonalejšího uspokojení individuálních potřeb subjektu. Je to charakteristický znak pro věcná břemena, který svůj výraz v právní nadstavbě nachází ve skutečnosti, že povinnosti z věcných břemen a v některých případech také oprávnění přecházejí na sukcesory, tedy na nové nabyvatele vlastnického nebo obdobného práva.³³

Vzhledem k tomu, že věcná břemena patří mezi tzv. věcná práva k věci cizí, je jejich funkcí zajištění oprávněnému subjektu příslušné právo k cizí věci, které se realizuje tak, že vlastník zatížené věci je ve svém vlastnictví právně omezen stanovenými způsoby. Z toho evidentně plyne, že věcná břemena by měla umožnit oprávněnému, aby realizoval určitý díl užitné hodnoty cizí věci, a to buď přímo, či nepřímo, prostřednictvím věcného břemena, v závislosti na jeho obsahu. Povaze a funkcím věcného břemena proto neodpovídá právní vztah, v němž je sice vlastník omezen stanoveným způsobem, ale současně toto omezení není právem k cizí věci. Soudní praxe akceptovala tento teoretický závěr konstatováním, že věcné břemeno nemůže omezovat vlastníka nemovité věci v jeho právu nakládat předmětem svého vlastnictví. S obdobných důvodů není věcným břemenem existence předkupního práva, byť s věcně právními účinky. Též nepřesnost ztotožnění zástavního práva z věcným břemenem je evidentní, protože zástavní právo je zajišťovacím instrumentem sloužícím k zajištění pohledávky. Společný rys zástavního práva a věcného břemena je založen na tom, že oba instituty patří mezi věcná práva k věci cizí.³⁴

8. Věcná břemena jako práva věcná a absolutní

Věcná břemena jsou klasickým případem tzv. věcných práv k věci cizí. Pro věcná práva je charakteristické, že jde o absolutní práva působící proti všem, povinnost jim odpovídající je formulována negativně a teprve po jejím narušení vzniká nárok. Obsahem této všeobecné a negativní povinnosti je, že nikdo nemá na věc působit vůbec, nebo alespoň ne určitým způsobem a nemá být překáženo věcně oprávněnému. Věcné právo je tedy majetkovým a absolutním právem, které má charakter omezení působícího proti všem.

³³ Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988, str. 66 -71

³⁴ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 9

Prostřednictvím věcných práv se realizuje užitná hodnota věci, zatímco práva obligační realizují směnnou hodnotu.³⁵

Pojem věcných práv (*iura in rem*) vznikl abstrakcí společných znaků různých subjektivních občanských práv, jejichž předmětem je věc hmotná, je to především věc nemovitá. Pojem věcných práv vznikl na historickém základě práva římského, svým původem však není římskoprávní, nýbrž byl vytvořen pozdější právní naukou v době recepce římského práva. Pojem věcných práv neměl nikdy zcela vyhraněný význam. V průběhu historického vývoje se měnil. Byl různý i podle různých právních kultur. K nám se dostal v podobě, ve které jej chápe právo rakouské. V tomto pojetí se věcné právo od závazkového práva liší tím, že oprávněnému subjektu poskytuje tzv. přímé či bezprostřední právní panství nad věcí, a tedy na rozdíl od závazkových práv, která vždy předpokládají určitý relativní právní vztah oprávněného subjektu někomu jinému, tj. vztah, kde k uspokojování jeho potřeb dochází koneckonců ve spolupráci s někým jiným, subjekt, který je oprávněn z věcného práva, takovéto spolupráce ani žádného jiného zprostředkování k výkonu svého práva, a tím k uspokojování svých potřeb, nepotřebuje. Dále, na rozdíl od závazkových práv, jsou subjekty věcných práv k věci cizí, resp. jim odpovídajících povinností určeny, alespoň na jedné straně, vlastnictvím k určité věci a nikoli osobně.

Vědeckou abstrakcí společných znaků věcných práv lze dojít k jejich třem společným základním (definičním) znakům, jimiž se odlišují od jiných subjektivních práv, zejména od práv závazkových. Tyto tři základní znaky spočívají v tom, že věcná práva jsou právy absolutními, tzn. že působí vůči všem (*erga omnes*); povinnost odpovídající věcným právům spočívá z pravidla v nekonání něčeho, tzn. opomenutí nějakého chování vlastního, resp. ve strpění nějakého chování někoho jiného; předmětem (roz. ve smyslu sekundárního předmětu práva) věcného práva je věc hmotná anebo právo, jehož předmětem je hmotná věc.³⁶

Pojem absolutního práva je patrně genetickým stupněm ve vývoji práva, charakterizovaný tím, že oprávněný realizuje své právo bez součinnosti další osoby a že teprve na přistoupení neoprávněného zásahu nebo jiné právní skutečnosti (*dispozice s věcí*) váže právo vznik relativních právních vztahů, představujících vyšší úroveň vývoje subjektivního práva. Za nejnižší stupeň je pak považována právní subjektivita, jako možnost vstupovat do právních vazeb a vztahů. Věcná práva k věci cizí jako absolutní

³⁵ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 1-4

³⁶ Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné, 1. svazek, 2. vydání, Praha, Codex, 1997, str. 197 - 198

práva představují právní vztah mezi dvěma subjekty, vlastníkem zatížené věci a oprávněným, a třetí osoby nesmí bez právního důvodu oprávněného při výkonu jeho práva rušit.³⁷

9. Funkce věcného břemena

Funkcí věcných břemen je především dosažení plnějšiho uspokojování zájmů sociálních subjektů, a to buď tak, že přispívají k dokonalejšímu sociálně ekonomickému využití užitné hodnoty jejich věcí, nebo zabezpečují jejich potřeby, a to vždy možností realizace části užitné hodnoty cizí věci. K náležitě realizaci vyskytnuvších se potřeb slouží i specifická vlastnost věcných břemen, a sice jejich spojení s určitým subjektivním právem, typicky s právem vlastnickým. Není –li funkce věcných břemen naplňována, stanoví právní řád i případné následky. Jedním z nich je zánik věcných břemen, kdy věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Naplnění funkce je však nutno mít na zřeteli i při zřizování věcných břemen, neboť zřízení věcného břemena, které by nesměřovalo k realizaci jeho funkce, je třeba posuzovat jako neplatné (pro obcházení zákona). Na druhé straně nejsou věcnými břemeny ani takové situace, kdy je určitým osobám umožněno obecné užívání nemovitostí. V takových případech chybí určení konkrétního oprávněného subjektu.³⁸

10. Subjekty věcných břemen

Subjekty věcných břemen mohou být fyzické osoby, právnické osoby i stát. Tento právní vztah musí mít minimálně dva subjekty. Nelze vyloučit i vícestranné vztahy. V právním vztahu věcných břemen lze rozlišit stranu oprávněnou a zavázanou. Mohou se však vyskytnout i případy, kdy obě strany právního vztahu budou jak zavázané, tak oprávněné.

Fyzické osoby musí mít způsobilost k právům a povinnostem (právní subjektivitu), k nabytí práv vlastními úkony a zavazování se je třeba způsobilost k právním úkonům. Způsobilost mít práva je jedno ze základních práv občanských (srov. čl. 5 Listiny základních práv a svobod). Nikdo jí nemůže být zbaven ani v ní nemůže být omezen. Obdobné platí i o způsobilosti mít povinnosti. Způsobilost fyzické osoby mít práva a povinnosti vzniká narozením (tj. narozením živého dítěte). Vedle toho občanský zákoník

³⁷ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 5- 6

³⁸ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 10

přiznává tuto způsobilost i plodu v lůně mateřském, narodí -li se dítě živé. Způsobilost k právům a povinnostem trvá po celý život člověka bez jakékoli změny. Nemůže být ani omezena, ani se v průběhu času nerozšiřuje. Zaniká smrtí, a to nezávisle na tom, zda smrt lze (či nelze) prokázat stanoveným způsobem (úředním zjištěním smrti, prohlídkou mrtvého a vydáním úmrtního listu). Nelze -li smrt takovým způsobem prokázat, prohlašuje člověka za mrtvého soud.

Způsobilost fyzické osoby vlastními právními úkony nabývat práv a povinností, resp. působit jiné právní následky vzniká postupně podle stavu její psychické vyspělosti. V plném rozsahu vzniká způsobilost k právním úkonům dosažením zletilosti. Zletilosti se nabývá dovršením osmnáctého roku nebo před dovršením osmnáctého roku uzavřením manželství a to i neplatného. Zletilost se uzavřením manželství nabývá jednou provždy.

Z právě udaných předpokladů způsobilosti k právním úkonům vyplývá, že této způsobilost může být omezena, resp. jí fyzická osoba může být zcela zbavena. Je tomu tak ve třech případech, kdy se fyzické osobě nedostává potřebné intelektuální vyspělosti, resp. neporušenosti vůle. Prvním z případů, kdy je způsobilost k právním úkonům omezena, popř. vůbec vyloučena, je přímo ze zákona v důsledku nedostatku věku. Nezletilci jsou způsobilí jen k takovým právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku. V konkrétním případě je nutno rozumovou a volní vyspělost určitého nezletilce zkoumat obecně vzhledem k jeho věku, protože osoba uzavírající právní úkon s nezletilcem zpravidla totiž může usuzovat na jeho psychickou vyspělost pouze z odhadu jeho věku, aniž by mohla zkoumat jeho skutečnou psychickou vyspělost. Tento závěr však neplatí bezvýjimečně. Vzhledem k tomu, že omezením způsobilosti zákon chrání nezletilce, ale zároveň osobu s ním kontrahující, bude nutno přihlídnout i k její dobré víře. Nezletilci musí být při úkonech, ke kterým nejsou způsobilí, zastoupení zákonným zástupcem, kterým jsou dle § 36 zákona o rodině rodiče. V případě střetu zastoupeného a zákonného zástupce by byl soudem ustanoven tzv. kolizní opatrovník. Právní úkony zákonného zástupce nezletilce učiněné jménem zastoupeného vyžadují schválení soudu pro jakékoli rozhodnutí v podstatné věci týkající se nezletilce.³⁹ U právních úkonů nezletilců týkajících se věcných břemen lze předpokládat, že bude vždy muset být nezletilec zastoupen zákonným zástupcem a bude třeba schválení tohoto úkonu soudem.

³⁹ Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné, 1. svazek, 2. vydání, Praha, Codex, 1997, str. 126 - 128

Dále může být přímo ze zákona omezen ve způsobilosti k právním úkonům i úpadce v případě konkursu dle zákona o konkursu a vyrovnání.

Dalším případem omezení, event. zbavení způsobilosti k právním úkonům je na základě rozhodnutí soudu, a to tehdy jestliže fyzická osoba není vůbec schopna, tj. rozumově a podle své vůle, činit právní úkony, a to pro duševní poruchu, která není jen přechodná. Rozsah omezení způsobilosti se stanoví v rozhodnutí soudu, jímž byla způsobilost omezena. Zbavení může být provedeno, jen není –li fyzická osoba schopna činit právní úkony vůbec, kdežto omezení jen tehdy, nemůže –li konat jen některé. Zletilé fyzické osobě, která byla rozhodnutím soudu způsobilosti k právním úkonům zbavena, nebo jejíž způsobilost k právním úkonům byla omezena, bude soudem zřízen obligatorně opatrovník, který je oprávněn za tuto osobu jednat v mezích, ve kterých se jí způsobilosti k právním úkonům nedostává.⁴⁰

Posledním případem, kdy je způsobilost k právním úkonům vyloučena, je za podmínek stanovených v § 38 odst. 2 občanského zákoníku, tedy vykonává –li fyzická osoba právní úkon v duševní poruše, která ji činí tomuto právnímu úkonu neschopnou. Platnost či neplatnost právního úkonu podle § 38 odst. 2 občanského zákoníku, tj. u osoby u níž nedošlo ke zbavení či omezení způsobilosti k právním úkonům soudem, se bude vždy posuzovat právě podle toho, zda úkon byl učiněn v jasném okamžiku (*lucidum intervallum*) nebo ve stavu duševní poruchy.⁴¹

V případě právnických osob je nutný její vznik, a to na základě zákona nebo zápisem do příslušného rejstříku. Způsobilost právnických k právům a povinnostem (právní subjektivita), právě tak jako jejich způsobilost k právním úkonům, vznikají zároveň a to vznikem právnické osoby. Z hlediska odlišné právní konstrukce osoby fyzické a osoby právnické však jsou způsobilosti právnické osoby ve srovnání s osobou fyzickou omezené. Omezenost způsobilosti právnické osoby je dána především tzv. speciální právní subjektivitou, která je u právnických osob veřejného práva vymezena zákonem, u právnických osob soukromého práva jednak v obecném rámci typem právnické osoby omezeními zákonnými, jednak další specifikací speciální právní subjektivity dané tzv. statutární speciální subjektivitou, tj. předmětem činnosti vymezeným v zakládací dokumentaci příslušné právnické osoby. Právnické osoby tedy mohou jednat pouze v rozsahu speciální právní subjektivity. V tomto rámci však právnické osoby nemohou být

⁴⁰ tamtéž str. 130

⁴¹ tamtéž str. 131

ve způsobilosti nabývat práva a povinnosti omezeny, s výjimkou omezení vyplývajících přímo ze zákona (v souvislosti s nucenou správou, likvidací konkurzem).⁴²

Právní úkony činí za právnickou osobu statutární orgány. Statutárnímu orgány právnické osoby jsou orgány, které mají oprávnění činit na základě smlouvy o zřízení, zakládací listiny či na základě zákona právní úkony právnické osoby ve všech věcech. Právní úkony statutárních orgánů jsou právními úkony přímo samotné právnické osoby. Vedle statutárních orgánů činí za právnickou osobu s ohledem na praktické potřeby občanskoprávního styku některé právní úkony i jiní její pracovníci nebo členové, jestliže je to stanoveno vnitřními předpisy právnické osoby anebo je to obvyklé vzhledem k pracovnímu zařazení pracovníků, členů. Výmazem končí právní subjektivita právnické osoby, neboli právnická osoba zaniká.⁴³ V případě věcných břemen přichází v úvahu pouze jednání statutárním orgánem při právních úkonech, na základě kterých věcná břemena vznikají či zanikají. Samotný výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu mohou vykonávat i další osoby včetně zaměstnanců, a to dle sjednaného rozsahu věcného břemena.

Také stát může být účastníkem právního vztahu věcného břemena, a to v zájmu řádného využití nemovitostí. Použitím argumentu a fortiori docházíme k závěru, že pokud je subjektem povinnosti vlastník, má stejnou povinnost i ten, kdo má k věci slabší právo (uživatel, detentor, nájemce). Obdobný přístup ovšem nelze použít při vymezení subjektu oprávněného. Nelze však ztratit ze zřetele, že oprávněný subjekt může přenechat výkon práva jinému, tedy i nájemci. Tímto se však nájemce nestává subjektem práva odpovídajícího věcnému břemenu. Přenechání výkonu věcného břemena zřízeného ve prospěch konkrétní osoby je pojmově zcela vyloučeno (nepřípustné rozšiřování povinností zavázaného). Výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu zřizovaná za účelem realizace užitné hodnoty věci lze přenechat jinému pouze v souvislosti s přenecháním výkonu jiného subjektivního práva, s nímž je právo odpovídající věcnému břemenu spojeno.⁴⁴

11. Obsah věcných břemen

Věcná břemena jsou právním vztahem. Právním vztahem je typ vztahů mezi lidmi, v nichž vystupují jako nositelé subjektivních práv a povinností. Právo v zásadě reguluje

⁴² Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 115

⁴³ Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné, 1. svazek, 2. vydání, Praha, Codex, 1997, str. 145-146

⁴⁴ Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E. Purkyně, 1988, str. 85-87

chování lidí prostřednictvím právních vztahů, kdy působí na chování subjektů právního vztahu vytvářením předpokladů, náležitostí a obsahu právního vztahu (typický rys regulace v rámci tzv. soukromoprávní oblasti), nebo jsou tyto výsledkem porušení zákazu stanoveného v právní normě. Druhou skupinu tvoří ty, které vznikají nezávisle na vůli subjektu díky jejich nezbytnému spojení buď s právní událostí nebo protiprávním stavem. Za charakteristické znaky právního vztahu můžeme považovat existenci právní normy, individuální charakter a strukturovanost. Účinná právní norma je nezbytnou podmínkou právního vztahu s tím, že sama o sobě nevytváří nový společenský vztah, ale určité skupině vztahů stejného druhu vtiskuje potřebný řád. Jde jednak jak o předpoklady jeho vzniku, tak okruhu subjektů, kteří se ho mohou zúčastnit, jednak o vlastní náplň chování a konečně i o následky. Všechny součásti právního vztahu mají individuální, konkrétní, mnohdy jedinečný charakter. Jako každé jiné cílené chování má právní vztah precizovanou vnitřní strukturu, která se stejně jako každá jiná vyznačuje jednotou a vnitřní diferencovaností. Struktura se skládá z určitých prvků, a to subjektu, objektu (předmětu) a obsahu.⁴⁵

Obsahem právních vztahů jsou oprávnění a povinnosti subjektů. Oprávnění (subjektivní právo) znamená právem upravenou možnost subjektu se určitým způsobem chovat a požadovat k tomu odpovídající chování druhého subjektu. Oprávnění nemusí být vždy využito. Oprávnění je tedy normou přiznaná míra možnosti chování subjektu a může zahrnovat dvojitý způsob chování, a to chování směřující bezprostředně k uspokojování zájmů a potřeb oprávněného nebo možnost požadovat od jiného, aby něco konal, nekonal, dal nebo strpěl. Právní povinnost znamená nutnost subjektu právního vztahu chovat se tak, jak jej k tomu právní norma zavazuje. Nesplní-li dobrovolně svoje povinnosti, stát jej k tomu donutí. K pojmu povinnosti tedy náleží vždy i právo státu použít státního donucení a k tomu odpovídající povinnost subjektu, státní donucení v mezích zákona strpět.⁴⁶

Obsahem právního vztahu věcných břemen jsou subjektivní práva a subjektivní povinnosti. Subjektivní povinnosti vyplývají z vymezení pojmu věcných břemen, tedy jako zákonem uložená míra nutnosti určitého chování, přesněji určená míra nutnosti něco konat, něco trpět nebo něčeho zdržet. Protože občanský zákoník neobsahuje konkretizaci žádného věcného břemena, vyjma věcných břemen zřízovaných dle obč. zák. rozhodnutím státního orgánu, je obsah konkrétního věcného břemena dán až právní skutečností, jež je právním důvodem vzniku konkrétního věcného břemena jako právního vztahu. Tento obsah ovšem musí být v relaci s obecně vymezeným obsahem věcných břemen, v opačném případě by

⁴⁵ Harvánek, J. a kol. Právní teorie. Bmo: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, str. 174 - 176

⁴⁶ tamtéž str. 184 - 185

byla právní skutečnost sankcionována neplatností pro rozpor se zákonem. Subjektivní právo je zákonem chráněná určitá míra možnosti chování umožňující oprávněnému subjektu z věcného břemena vyžadovat stanovené chování povinného subjektu, případně u některých věcných břemen také určitým způsobem konat, a tak bezprostředně uspokojovat své zájmy. Nelze připustit existenci věcných břemen, jejichž obsah směřuje k obejití jiných právních norem či dobrých mravů. Obcházení zákona prostřednictvím věcných břemen je také jejich využití k dosažení cíle, který zákon sice připouští, ale za pomoci jiných právních institutů, v nichž se uplatňují přísnější pravidla pro vznik a obsah právního vztahu.

Rozsah obsahu právního vztahu věcného břemena není obecnou právní normou limitován. Lze dovodit, že obsah má své meze v tom smyslu, že věcné břemeno je omezením určitého subjektivního práva, to znamená, že nemůže vést k jeho úplnému vyloučení, respektive k úplnému vyloučení možnosti realizace užitné hodnoty věci. Obsahem právního vztahu věcného břemena je také povinnost oprávněného subjektu, jemuž právo odpovídající věcnému břemenu umožňuje užívat cizí věc, nést přiměřené náklady na zachování a opravy věci. Povinnost provádět opravy a údržbu věci má nositel subjektivního práva k věci, s nímž je povinnost věcného břemena spojena.

Předmět právního vztahu je přímý, a to lidské chování, a nepřímý, kterým jsou věci, práva, výsledky lidské činnosti. Přímým předmětem právního vztahu věcných břemen je chování subjektu uskutečňující se ve společenských vztazích umožňujících určitou možnost realizace užitné hodnoty cizí věci. Chování může mít formu činnosti, a to konání, nebo nečinnosti, a to strpění, zdržení se. Ze strany oprávněného se většinou jedná o konání, na straně povinného o obě formy nečinnosti.⁴⁷

Nepřímým předmětem je věc. Věcí v právním smyslu jsou hmotné předměty za předpokladu, že jsou ovladatelné a slouží potřebám lidí. Ovladatelnost i prospěšnost je třeba posoudit objektivně. Na vůli vlastníka nebo jiné osoby zásadně nezáleží. Mezi věci v právním smyslu se řadí i přírodní síly (energie), a to za stejného předpokladu, tzn. Musí splňovat i podmínku ohraničenosti či měřitelnosti. K tomu, aby šlo o věc v právním smyslu, musí hmotný předmět splňovat i další podmínky, kterými jsou jednotnost a celistvost, samostatnost a nesmí být vyloučen z právního obchodu.⁴⁸ Nepřímým předmětem právního vztahu věcných břemen je věc nemovitá, s níž je spojena povinnost, tedy věc zatížená.

⁴⁷ Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988, str. 87-90

⁴⁸ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. I. svazek. Praha: Linde Praha, a. s., 2002, str. 251

12. Druhy věcných břemen

Nejvýraznější rozdíly existují mezi věcnými břemeny, která jsou na straně oprávnění spojena s realizací užitné hodnoty věci a věcnými břemeny svědčícími určitému subjektu. V důsledku toho dochází k uspokojování zájmů a potřeb buď toho, kdo je právě vlastníkem věci, či zájmů a potřeb individuálního subjektu. V tomto určení spočívá základní rozlišení na věcná břemena *in rem*, kde subjekt oprávnění je určen tak, že jím je vlastník věci a změna oprávněného subjektu není právně relevantní ve vztahu k další existenci věcného břemene, anebo na věcná břemena *in personam*, kdy oprávněný subjekt je určen zcela konkrétně a oprávněná svědčí pouze jemu, se zánikem tohoto subjektu zaniká i věcné břemeno. Věcná břemena *in rem* mají trvalý charakter a jsou zřizována zpravidla jako časově neomezená.

Jiné dělení věcných břemen je důsledkem různého obsahu, s důrazem na rozdíly v povinnosti zavázané osoby. Na základě tohoto členění jsou věcná břemena s povinností něco konat (*facere*), a to ve prospěch oprávněné osoby, ať už individualizované nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci, kdy povinný subjekt této osobě poskytuje určité plnění, především určité úkony, v současnosti i poskytování peněží tých nebo naturálních dávek. Dalším druhem jsou věcná břemena s povinností zdržet se (*omittere*). Zde je vlastník zatížené věci povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva. Oprávněná osoba má prospěch z toho, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen. Dle tohoto členění zbývá poslední kategorie věcných břemen s povinností strpět (*pati*), kdy vlastník zatížené věci je povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovým chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu věci zatížené.⁴⁹

13. Vznik věcných břemen

Dle § 151o odst. 1 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 nabyt také výkonem práva (vydržení). K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Vznikem je třeba rozumět případy, kdy věcné břemeno vzniká (*originárně*). Vedle vzniku je třeba rozlišovat nabytí věcného břemena,

⁴⁹ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 12-13

kdy se určitá osoba stává subjektem již existujícího právního vztahu. Podle aktuální právní úpravy je tedy šest skupin vzniku věcných břemen, při čemž pro tyto způsoby platí tzv. numerus clausus, tj. tyto způsoby jsou uzavřeným výčtem.

13.1 Vznik věcných břemen na základě písemné smlouvy

Způsob vzniku na základě písemné smlouvy odpovídá povaze občanskoprávních vztahů. Smlouva může být uzavřena samostatně, často je sepisována na jedné listině se smlouvou o převodu nemovitostí. Pro uzavření smlouvy platí příslušná ustanovení o právních úkonech; je to především § 34 a násl. obč. zák., speciálně pak ustanovení o smlouvách. Smlouva o zřízení věcného břemena je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti (§ 44 odst. 1 obč. zák.), což je ve chvíli, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde navrhovateli od osoby, které je návrh určen (§ 43c odst. 2 obč. zák.). Obsah smlouvy tvoří podstatné, pravidelné a nahodilé složky. Za podstatné náležitosti je nutno považovat takové, které stanoví zákon nebo se na nich účastníci dohodli. Z povahy věcných břemen vyplývá, že podstatnou náležitostí je dohoda o obsahu věcného břemena, především by měla být řádně určena ta nemovitost, kníž se zřizovaným věcným břemenem omezuje vlastnické právo. Obdobně by měla být vymezena nemovitost, s jejímž vlastnickým právem je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu, příp. určená osoba, které právo odpovídající věcnému břemenu patří.

Obsah věcného břemena je třeba ve smyslu § 37 obč. zák. ve smlouvě vyjádřit dostatečně určitě a srozumitelně. Současně je nutno za podstatnou náležitost považovat i vyjádření vůle účastníků, že uzavírají smlouvu s věcně právními účinky. Určitost projevu vůle musí být dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán. Nestačí, že účastníku, příp. účastníkům, právního vztahu je jasné, co je např. předmětem smlouvy, není –li to seznatelné z jejího textu. Podle soudní praxe platí, že pokud bylo ve smlouvě o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu toto právo vymezeno tak, že je prodávajícímu „ponecháváno doživotně užívání převáděných nemovitostí v rozsahu, jak je dosud užíval“, jde o smlouvu podle § 37 odst. 1 obč. zák. neplatnou.⁵⁰

Zřizuje –li se věcné břemeno k části pozemku, vyznačuje se tato část pozemku na geometrickém plánu. Současný katastrální zákon stanoví, že pro zápis věcného břemena k části pozemku do katastru musí být předložen též geometrický plán; tento geometrický plán však není neoddělitelnou součástí listiny.

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.7.1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96

Pro závažnost obsahu, z důvodu právní jistoty, jakož i vzhledem k požadavkům vyplývajícím s evidence vztahů k nemovitostem, předepisuje občanský zákoník pro smlouvu o zřízení věcného břemena písemnou formu. Její nedodržení znamená absolutní neplatnost smlouvy pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.). Nicméně, forma, předepsaná pro smlouvu o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu, je dodržena, je-li smlouva pořízena v písemné formě a je účastníky podepsána, není nezbytné, aby projevy vůle účastníků byly na téže listině.⁵¹ Ve smlouvě o zřízení věcného břemena nemusí být výslovně uvedeno, že oprávnění takové právo přijímají (SJS č. 355/1998).

Výše uvedené náležitosti jsou podmínkou platnosti smlouvy o zřízení věcného břemena. Samostatně je nutno akceptovat další podmínky vedoucí ke vzniku věcně právních účinků smlouvy, neboť až tímto okamžikem dochází k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu. Od 1. ledna 1993 je touto skutečností vklad do katastru nemovitostí. Právo odpovídající věcnému břemenu vzniká vkladem provedeným na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, kdy návrh na vklad byl k tomuto dni doručen.

U nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí, zaujala soudní praxe stanovisko, podle něhož k těmto nemovitostem vznikají na základě smlouvy i věcná břemena již okamžikem účinnosti smlouvy. Podstatu tohoto závěru tvoří analogická aplikace, kterou občanský zákoník v obecné rovině připouští § 853. Kromě této situace může však nastat i taková, kdy právo odpovídající věcnému břemenu bude spojeno s neevidovanou nemovitostí, i když věcné břemeno zatěžuje nemovitost evidovanou. Soudní praxe dovodila, že pro posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemenu zapisuje do katastru nemovitostí, je rozhodující jen to, zda se v katastru eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout, nikoli to, zda v katastru nemovitostí je evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje.⁵²

Právo odpovídající věcnému břemenu nemůže být samostatně součástí společného jmění manželů a nemůže jim svědčit oběma jako manželům a nemůže být takto ani zřízeno. Na rozdíl od společného nájmu bytu (§ 700 a násl. obč. zák.) platné právo obdobný režim u věcných břemen neupravuje a ze zákona nelze jeho přípustnost dovodit. Je-li ve prospěch jednoho z manželů zřízeno v době trvání manželství osobní věcné břemeno, jde jen o jeho osobní právo, byť není-li dohodnuto něco jiného, může věc podle její povahy (většinou byt) zpravidla užívat i druhý z manželů. V případě zániku společného

⁵¹ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. I. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 377

⁵² tamtéž str. 378

jmění manželů pak vznikne oprávněnému povinnost nahradit, co bylo ze společného majetku vynaloženo na zřízení práva; to platí i pro věcné břemeno zřízené ve prospěch nemovitosti náležející jen jednomu z manželů. Osobní věcné břemeno lze zřídit i ve prospěch obou manželů; nejde však o společné právo a v případě zániku společného jmění manželů nebude možno zrušit věcné břemeno ve prospěch některého z bývalých manželů jinak než dohodou. Vznikne-li za trvání společného jmění manželů věcné břemeno ve prospěch nemovitostí ve společném jmění manželů anebo tuto nemovitost zatěžující, může se jeho existence projevit v ocenění nemovitosti.⁵³

Smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, tzn. vlastník nemovitosti zatížené i vlastník nemovitosti oprávněné, není rozhodné, zda jde o fyzickou nebo právnickou osobu (v postavení právnické osoby to může být i stát). Možnost vlastníka zřídit věcné břemeno smlouvou je v souladu s obsahem vlastnického práva. Vlastník však může být v této možnosti omezen, např. rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu, kterým je vlastníkovi uložena povinnost nenakládat s nemovitostí, event. jsou mu zakázány dispozice. Obdobný zákaz může vyplývat s právního předpisu. Pro tvorbu vůle u některých vlastníků jsou předepsána konkretizující pravidla.

Podle § 151o odst. 2 obč. zák. mohou smlouvou o zřízení věcného břemena uzavřít také další osoby, kterým zákon tuto možnost poskytuje. V současné době není znám případ, ve kterém by právní úprava konkrétně dávala možnost uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemena osobám odlišným od vlastníka.⁵⁴

V současnosti se opět objevují pochybnosti v řešení otázky zřizování věcných břemen podílovými spoluvlastníky. Zde je třeba rozlišovat dvě základní situace. První z nich vychází z případů, v nichž věcné břemeno omezuje pouze práva jednoho (nebo několik) z podílových spoluvlastníků ve prospěch oprávněného z věcného břemena (typicky tak, že tento spoluvlastník je povinen uskutečňovat nějaké úkony, třeba pečovat o dalšího podílového spoluvlastníka). Takový vztah nezatěžuje celou nemovitost, ale jen povinného spoluvlastníka. Subjektem smlouvy o zřízení věcného břemena může být jen dotčený spoluvlastník. U tohoto případu však lze mít výhrady k tomu, zda takové omezení podílového spoluvlastníka koresponduje povaze věcných břemen.

Druhá situace se týká zřízení věcného břemena k celé věci. V návaznosti na novelizaci pravidel vztahů mezi spoluvlastníky se lze setkat s názorem, že zřízení věcného břemena, které by zatížilo předmět podílového spoluvlastnictví patří k hospodaření se

⁵³ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 14

⁵⁴ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a. s., 2002, str. 378

společnou věcí, a tudíž o něm budou rozhodovat spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílu (§ 139 odst. 2 obč. zák., včetně eventuálního rozhodnutí soudu při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne –li se většiny, k návrhu kteréhokoli spoluvlastníka). Avšak zatížení společné věci je, zároveň nutno považovat za důležitou změnu, proto lze připustit možnost přehlasovaných spoluvlastníků žádat, aby o změně rozhodl soud (§ 139 odst. 3 obč. zák.). Z tohoto důvodu se lze přiklonit ke stanovisku, dle něhož je nutno i nadále požadovat, aby účastníky smlouvy, již se zatěžuje celá společná věc, byly všichni spoluvlastníci. Na druhé straně, dohodu o zřízení věcného břemena nelze uzavřít mezi spoluvlastníky nemovitostí. Vztah mezi nimi je třeba upravit dohodou o hospodaření se společnou věcí.⁵⁵

Celkem běžné jsou případy, kdy se smlouvou zřizuje věcné břemeno ve prospěch třetí osoby (ve smyslu § 50 obč. zák.), přičemž tato osoba není subjektem smlouvy. Nejčastěji se takto zřizují věcná břemena, jejichž obsahem je bydlení nebo užívání nemovitosti či její části. Je však třeba dbát na specifikaci oprávněného subjektu, protože věcné břemeno není možné zřídit ve prospěch konkrétně neurčené osoby nebo ve vztahu k určité nemovitosti.

Smlouva o zřízení věcného břemena může být uzavřena i formou soudního smíru, dokonce i ve věcech, v nichž soud svým autoritativním výrokem věcné břemeno zřídit nemůže.⁵⁶ Smír je dohoda účastníků pojatá do protokolu s návrhem, aby soud smír schválil. Protože smír zůstává stále dohodou, příslušné právo odpovídající věcnému břemenu vznikne až vkladem do katastru nemovitostí. Soudní praxe akcentuje nezbytnost soudního schválení, tudíž věcné břemeno vzniká okamžikem schválení smíru a do katastru se provede záznam věcného břemena.⁵⁷ Zde lze spíše přisvědčit stanovisku soudní praxe, protože forma přezkoumatelného a později pravomocného rozhodnutí soudu snižuje možnosti přezkumu a vrácení k doplnění této dohody katastrálním úřadem, tudíž byt' se jedná o dohodu tuto zapíše záznamem.

Věcné břemeno lze zřídit i na dobu určitou (viz rozhodnutí Ústavního soudu sp.zn. III. ÚS 104/04); pokud ovšem o době není nic ujednáno, platí, že věcné břemeno je sjednáno na dobu neurčitou. Dobu jeho trvání lze též vázat na splnění podmínky přičemž vazba věcného břemene a rozvazovací podmínky je vhodnější než omezení věcného břemene na dobu určitou. Je –li obsahem smlouvy o zřízení věcného břemena závazek nabyvatele nemovitosti poskytovat převodci různá osobní plnění, musí být obsah závazku

⁵⁵ tamtéž str. 379

⁵⁶ tamtéž str. 379 -380

⁵⁷ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 44

formulován přesně a určitě. V případě že věcné břemeno je ve smlouvě o jeho zřízení nesprávně pojmenováno, ze smlouvy lze však nepochybně zjistit jeho obsah, je rozhodující obsah smlouvy.⁵⁸

Smlouva o zřízení věcného břemena by měla obsahovat údaj o úplatnosti zřízení práva; jinak platí, že věcné břemeno bylo zřízeno bezúplatně.⁵⁹ Věcné břemeno spočívající v právu užívání rodinného domku k bydlení lze zřídit i v době, kdy stavba domku nebyla dosud kolaudována. Je však třeba rozlišit vznik práva od jeho výkonu, jelikož vznikem smluveného práva užívání vzniká oprávněným osobám právní nárok, který budou moci realizovat až po veřejnoprávním schválení dokončené a faktického užívání způsobilé stavby k povolenému účelu. Prostory, jež oprávněná osoba užívá s titulu práva odpovídajícího věcnému břemenu, nemohou být za trvání věcného břemena vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně znovu přenechány do užívání nájemní smlouvou, byť by šlo o smlouvu uzavřenou s nositelem práva odpovídajícího věcnému břemenu.⁶⁰ Zřízení věcného břemena nebrání zástavní právo k zatěžované nemovitosti. Věcné břemeno lze zřídit i k nemovitosti již takovým břemenem zatížená, nové věcné břemeno však nesmí být na újmu právům osoby, jejíž oprávnění z věcného břemene vzniklo dříve.⁶¹

Dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, když stavebník žádá o stavební povolení nebo pouze ohlašuje stavbu, musí prokázat své vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí. Smlouvou může vzniknout i věcné břemeno, které založí stavebníkovi právo stavbu postavit a následně užívat.

Smluvní princip zřizování věcných břemen má v řadě případů přednost před zřízením věcného břemena rozhodnutím oprávněného orgánu, event. jiným postupem. Například dle §39 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, který uvádí, že pro evropsky významné lokality lze namísto vyhlášení národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace, přírodní památky nebo památného stromu, včetně jejich ochranných pásem, prohlásit území za chráněné nebo strom za památný, pokud již nejsou zvláště chráněny podle tohoto zákona, na základě písemné smlouvy uzavřené mezi vlastníkem dotčeného pozemku a orgánem, který je

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2001, sp. zn. 22Cdo 2480/2000

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20Cdo 1265/98

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20Cdo 1265/98

⁶¹ Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. BECK. 2006, str. 628-629

oprávněn k jejich vyhlášení. Smluvně lze dále chránit i stromy nebo jiná území se soustředěnými přírodními hodnotami, kde jsou zastoupeny významné či jedinečné ekosystémy v rámci příslušné biogeografické oblasti nebo stanoviště vzácných či ohrožených druhů živočichů a rostlin, pokud již nejsou zvláště chráněny podle tohoto zákona. Smlouva musí obsahovat zejména vymezení ochranných podmínek chráněného území nebo památného stromu a způsob péče o chráněné území nebo strom. Takto zřízená ochrana je na základě smlouvy vázána k pozemku formou věcného břemene, o jehož zápis do katastru nemovitostí požádá příslušný orgán ochrany přírody.

Některé případy veřejného zájmu nelze ponechat na případné dohodě, ale je vhodné, aby věcné břemeno vzniklo přímo ze zákona, event. aby jako pojistka působila možnost zřídit věcné břemeno autoritativním rozhodnutím, nedojde-li k dohodě. Takto je to upraveno dle zákona č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, který v § 104 odst. 3 a 4 uvádí, že pro zajištění výkonu oprávnění v zákoně uvedených uzavře podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť s vlastníkem dotčené nemovitosti písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene k části dotčené nemovitosti za jednorázovou náhradu a po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení smlouvu o zřízení věcného břemene ke skutečně dotčené části nemovitosti. Nedojde-li s vlastníkem dotčené nemovitosti k uzavření písemné smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene nebo prokáže-li podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, že vlastník dotčené nemovitosti není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo je-li vlastnictví nemovitosti sporné, či vlastník je v dispozici s ní omezen, rozhodne o návrhu podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť na zřízení věcného břemene vyvlastňovací úřad podle zvláštního právního předpisu. Obdobná situace nastává dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně v § 24 odst. 4, § 57 odst. 2, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2, § 60 odst. 2. Současně nutno upozornit na změnu, která nebyla v zákoně provedena, a to změna úřadu provádějícího zřízení věcného břemene, kterým v není nyní stavební úřad, ale samostatný vyvlastňovací úřad.

13.2 Vznik věcného břemena na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví

Věcné břemeno může také vzniknout na základě závěti. Závěť je formální, jednostranný, kdykoli odvolatelný projev vůle o tom, komu má v případě pořizovatelovy

smrti zanechaný majetek připadnout. Závěť je ryze osobním právním úkonem, a proto nepřichází při něm v úvahu zastoupení pořizovatele zástupcem ze zákona nebo na základě plné moci. Právní účinnost tohoto projevu vůle není a nemůže být závislá na souhlasu, přivolení nebo povolení ze strany třetí osoby nebo orgánu. Záleží –li pouze na pořizovateli určit osobu svého dědice, nemůže toto oprávnění přenést na někoho jiného, kdo by v době nápadu dědictví určil osobu dědice nebo způsob rozvrhu zanechaných hodnot mezi více dědiců.⁶²

Způsobilost pořizovatele zřídít, popř. zrušit závěť musí existovat v době tohoto úkonu; pozdější ztráta způsobilosti je na platnost právního úkonu bez vlivu. Z tohoto vyplývá, že je vyloučeno, pořízení platné závěti osoby, která není k takovému právnímu úkonu způsobilá, ať již byla této způsobilosti zbavena nebo v ní omezena v rozsahu, který vylučuje pořízení závěti (§ 10 obč. zák.) nebo trpí duševní poruchou, která ji činí k tomuto právnímu úkonu nezpůsobilou (§ 38 odst. 2 obč. zák.) anebo jde o nezletilého, který nedosáhl věku 15 let. Nezletilý, který dosáhl věku 15 let, může pořídit závěť formou notářského zápisu (§ 476d odst. 2 obč. zák.). Zákon výslovně stanoví, že společná závěť více zůstavitelů je neplatná (§ 476 odst. 3 obč. zák.).

Závěť jako právní úkon musí splňovat všechny náležitosti platného právního úkonu obecně, tzn. že musí být učiněna svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, pořizovatel musí být k tomuto právnímu úkonu způsobilý a nesmí jej činit v duševní poruše, závěť nesmí svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu, obcházet jej anebo se přičít dobrým mravům. Musí být pořízena ve formě, kterou zákon vyžaduje, tedy písemně a platnost tohoto právního úkonu je nutno posuzovat podle doby, kdy byl pořízen. Charakteristickou zvláštností závěti jako právního úkonu je to, že zůstavitel činí tento právní úkon za života, ale účinky tohoto právního úkonu nastávají až smrtí zůstavitele.⁶³

Závěť jako jednostranný právní úkon zůstavitele, nemusí sama o sobě vést ke vzniku věcného břemena, protože zákon zde zohledňuje i výsledky dědického řízení. Věcné břemeno vzniká přímo na základě závěti, a sice okamžikem smrti zůstavitele (jako důsledek delačního principu nabytí dědictví). Dědické řízení již slouží pouze k individualizaci povinného subjektu, tj. toho z dědiců, který se stane povinným z věcného břemena, a usnesení soudu. Možnost zůstavitele zřídít věcné břemeno závětí je důsledkem jeho způsobilosti disponovat s věcí pro případ smrti. Zřízení věcného břemena nelze považovat za podmínku, která by byla ve smyslu § 478 obč. zák. neplatná. Subjektem

⁶² Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné, 1. svazek, 2. vydání, Praha, Codex, 1997, str. 436

⁶³ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 639 -640

způsobilým zřídit věcné břemeno je pouze fyzická osoba, jako testátor. Jde o zatížení vlastní věci povinností věcného břemena. Oprávněným subjektem může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba (v postavení právnické osoby i stát), tento subjekt může být určen vlastnickým právem věci nebo i zcela individualizovaně. Mohou tedy být zřizována věcná břemena, v nichž oprávnění působí *in rem* i *in personam*. V praxi však připadají v úvahu zejména fyzické osoby jako subjekty, kterým bude svědčit právo věcného břemena, a věcná břemena působící především *in personam*. Povinou osobou z věcného břemena bude dědic nemovitosti, s nímž bude věcné břemeno spojeno, a to jak dědic ze zákona, tak závětní dědic (opět osoba fyzická i právnická).⁶⁴

13.3 Vznik věcného břemena schválenou dohodou dědiců

Po novelizaci občanského zákoníku účinné od 1. dubna 1983 (zák. č. 131/1982 Sb.) praxe řešila problémy jež se objevovaly v dědickém řízení, a kdy jeden z dědiců se v dohodě o vypořádání dědictví zavázal, že jinému spoludědici bude poskytovat nějaké plnění, či v jeho prospěch bude dále povinen něco trpět nebo se zavázal něčeho se zdržet. Nynější právní úprava (po novelizaci účinné od 1. ledna 1992) naznačené problémy zcela odstraňuje. Základem tohoto způsobu vzniku věcných břemen je dohoda dědiců o vypořádání dědictví, kterou dědicové uzavírají u soudu.

Dědictví vypořádat dohodou je možné, je-li více dědiců, tj. nejméně dva. Zákon dává tomuto způsobu vypořádání dědictví mezi více dědici přednost. Vypořádání dědictví dohodou je za současné právní úpravy jediný způsob, při kterém je možné se odchýlit od dědických podílů, jak jsou určeny zákonem či závětí. Dohodu o vypořádání dědictví musí uzavírat všichni dědic. Dohodu uzavírají dědicové buď osobně nebo prostřednictvím svých zástupců, a jde-li o dědice, kteří před uzavřením dohody zemřeli, prostřednictvím svých právních nástupců. Dohoda je shodným projevem vůle všech dědiců. Vznikne jen tehdy, shodnou-li se celým jejím obsahem všichni dědicové. Dohoda vyžaduje naprostou shodu vůle všech účastníků. Není přípustné, aby dohodu o vypořádání dědictví uzavíraly osoby, jejichž dědické právo se vylučuje, tj. dědicové, kteří nemohou dědit vedle sebe. Dědic může být při uzavírání dohody zastoupen i na základě plné moci. V této souvislosti se připouští také zastoupení dědice spoludědicem, které je v praxi hojně využíváno. Dohodu nemůže uzavírat ani opatrovník, který byl ustanoven dědici neznámému či dědici neznámého pobytu. Stát, kterému připadá dědictví dle § 462 obč. zák., není dědicem a nemůže dohodu

⁶⁴ tamtéž str. 380 -381

o vypořádání dědictví uzavírat. Dohodu o vypořádání dědictví nemůže uzavřít ani nadace či nadační fond, které zůstavitel závěti zřizuje. Dohodou o vypořádání dědictví rozdělují dědici mezi sebe aktiva dědictví a odpovědnost za pasiva dědictví. Dohoda o vypořádání dědictví se musí týkat celého dědictví, jinak by nemohla být soudem schválena. Dohoda o vypořádání dědictví je tak podle současné právní úpravy jediným způsobem vypořádání dědictví, při kterém může být dědictví rozděleno, tak aby se nevytvářelo nežádoucí spoluvlastnictví či společná práva více dědiců k jednotlivým majetkovým položkám.⁶⁵

Neodporuje-li dohoda zákonu nebo dobrým mravům, soud ji schválí (§ 482 obč. zák.), a to usnesením (§ 175q odst. 1 písm. c) obč. soudního řádu). Důsledně vzato, schválená dohoda dědiců by dále měla podléhat vkladu do katastru nemovitostí, avšak interpretace a aplikace se sjednotila v tom směru, že usnesením soudu, kterým se schvaluje dohoda dědiců o vypořádání, je rozhodnutím ve smyslu § 7 zák. č. 265/1992 Sb., a proto je záznam dostačující.⁶⁶

13.4 Vznik věcného břemena vydržením

Platný občanský zákoník kalkuluje s možností vzniku věcného břemena vydržením, když uvádí, že vydržením (výkonem práva) lze nabýt právo odpovídající věcnému břemenu, a to s odkazem na § 134 obč. zák. Z tohoto ustanovení a navíc z úpravy držby (§ 129 a násl.) vyplývá řada podmínek pro nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu vydržením.

Institut vydržení byl v našem občanském právu obnoven zákonem č. 131/1982 Sb. V období od 1. dubna 1964 do 31. března 1983 občanský zákoník vydržení neupravoval. Vydržení je originárním způsobem nabytí vlastnického práva, event. práva, které vykonává. Dochází k němu, pokud je držba oprávněná, trvajících nepřetržitě stanovenou dobu a je zde způsobilý předmět vydržení. Zákonným znakem oprávněné držby je držitelovo nakládání s věcí jako s vlastní a držitelova dobrá víra, že mu věc patří. Dobrá víra spočívá v přesvědčení držitele, že je vlastníkem věci, kterou drží, anebo subjektem práva, které vykonává, popř. že jsou dány právní skutečnosti, které mají za následek vznik vykonávaného práva. Dobrá víra je vnitřní, psychický stav držitele. Při dobré víře je třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra zaniká při seznámení

⁶⁵ tamtéž str. 694 -698

⁶⁶ tamtéž str. 381

se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří. Na tom nic nemění skutečnost, že držitel může v tomto případě být nadále subjektivně v dobré víře. Oprávněná držba se tedy zakládá na omylu držitele, který se domnívá, že je vlastníkem držené věci nebo subjektem vykonávaného práva. Omluvitelný omyl je omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlíci se postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Omyl vycházející z neznalosti jednoznačně formulovaného ustanovení občanského zákoníku platného v době, kdy se držitel ujímá držby, však omluvitelný není.⁶⁷

Předmětem vydržení mohou být věci movité i nemovité. Vydržením nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. Způsobilým předmětem vydržení je i část pozemku.⁶⁸

Subjektem práva věcného břemena se může stát kterýkoliv ze subjektů občanskoprávních vztahů, tedy fyzické a právnické osoby (i stát). Může to však být jen ta osoba, která požívá ochrany ve smyslu § 129 a násl. obč. zák., tj. ta, která vykonává právo odpovídající věcnému břemenu pro sebe a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že jí právo patří. U právnických osob se dobrá víra posuzuje u všech členů statutárního orgánu. Pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou lze po něm požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil.⁶⁹ K vydržení přecházení nebo přejíždění přes cizí pozemek je třeba, aby držitel obsah práva vykonával v omluvitelném omylu, že mu svědčí oprávnění z věcného břemena. Bude-li se domnívat, že pozemek je jeho, může vydržet pouze vlastnické právo a nikoli věcné břemeno. Také kdo užívá cizí pozemek v domnění, že jde o veřejnou cestu, není v oprávněné držbě práva odpovídajícího věcnému břemenu cesty.⁷⁰ Judikatura Nejvyššího soudu ČR dovodila, že přes cizí pozemek lze přecházet na základě různých právních důvodů; může jít například o závazkový vztah, může jít o výprosu (vlastník pozemku přecházení jiných osob přes pozemek trpí, aniž by jim k tomuto přecházení vzniklo nějaké

⁶⁷ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 22

⁶⁸ tamtéž str. 23

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.2.1999, sp. zn. 2Cdon 43/196

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.11.1999, sp. zn. 2Cdon 1728/97

právo), anebo může jít o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace. Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemenu (např. přechází přes cizí pozemek) ještě neznamena, že je držitelem věcného práva.⁷¹

Oprávněný držitel nabude toto právo po nepřetržitém desetiletém výkonu. Po celou vydržecí dobu musí být stále zachovány podmínky držby práva odpovídajícího věcnému břemenu. Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné břemeno vzniknout, tedy i k právnímu důvodu, který by mohl mít za následek vznik práva. Do stanovené desetileté doby si oprávněný držitel může započítat i dobu, po kterou jeho právní předchůdce nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu. Účinky vydržení nastávají přímo ze zákona. To znamená, že splněním uvedených podmínek nejen vzniká právo odpovídající věcnému břemenu, ale vzniká i jemu korespondující povinnost věcného břemena. Tímto okamžikem se mění právní vztahy držby odpovídajícího věcnému břemenu v právní vztah věcného břemena.⁷²

13.5 Vznik věcného břemena rozhodnutím příslušného orgánu

Příslušným orgánem ke zřízení věcného břemena může být soud, pozemkový úřad nebo vyvlastňovací úřad, event. další úřad stanovený zvláštním zákonem. Státní orgán může založit věcné břemeno, pokud mu to zákon výslovně umožňuje. Právní vztah věcného břemena pak vzniká buď okamžikem uvedeným v rozhodnutí nebo právní mocí rozhodnutí.

13.5.1 Zřízení věcného břemena rozhodnutím soudu

Věcné břemeno může být zřízeno rozhodnutím soudu pouze ve třech případech dle občanského zákoníku. Prvním případem je zřízení věcného břemena soudem dle § 135c odst. 3 obč. zák. při řešení režimu neoprávněné stavby. Druhým případem možnosti zřízení věcného břemena soudem je dle § 142 odst. 3 obč. zák. při řešení vypořádání podílového spoluvlastnictví. Posledním případem, kdy je oprávněn zřídit věcné břemeno soud, je zřízení práva cesty přes přilehlý pozemek, není-li vlastníkem stavby a přilehlého pozemku stejná osoba. Dále může věcné břemeno zřídit i dalších případech, stanoví-li tak zvláštní předpisy.

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.6.2001, sp. zn. 22Cdo 595/2001

⁷² Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. I. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 387-388

13.5.1.1 Zřízení věcného břemena soudem dle § 135c odst. 3 obč. zák.

Ustanovení § 135c obč. zák. řeší případy, kdy stavebník postaví na pozemku stavbu neoprávněně, tj. není –li k tomu z hlediska předpisů občanského práva oprávněn. Může jít jak o omyl, tak o úmyslné porušení práva někoho jiného. Od občanskoprávního oprávnění zřídit stavbu je třeba rozlišovat, zda stavebník je oprávněn stavbu zřídit i podle předpisů správního práva. Porušení správních předpisů se neřeší podle § 135 obč. zák.

S ustanovení § 135c lze obč. zák. lze dovodit, že vlastníkem stavby se stává od počátku stavebník, a to bez ohledu na to, zda měl stavební povolení či jiné oprávnění podle stavebních předpisů, popřípadě bez ohledu na to, že neměl ke stavbě potřebné občanskoprávní oprávnění.⁷³

Oprávněnost stavby je třeba posoudit podle právní úpravy, jaká tu byla v době jejího vzniku, zatímco vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu. Neoprávněnou musí být stavba od samého počátku. Pokud vlastník pozemku a stavebník uzavřou po zřízení neoprávněné stavby smlouvu, na jejímž základě vznikne stavebníkovi právo mít nadále na cizím pozemku stavbu, nelze se domáhat uspořádání vztahů s neoprávněné stavby podle § 135c obč. zák. Pouhé vyjádření souhlasu s další existencí stavby však není právní skutečností, která by takové právo zakládala; to, že vlastník pozemku se nedomáhá odstranění neoprávněné stavby jej nezbavuje práva domáhat se vypořádání podle § 135c obč. zák.⁷⁴

Když stavebník staví na základě neplatného právního úkonu v dobré víře, je rozhodující, zda stavebník bude oprávněným držitelem práva na jehož základě staví. Oprávněný držitel má stejná práva jako subjekt tohoto práva. Je nutná držba jiného práva opravňujícího k postavení stavby. Není –li stavebník oprávněným držitelem pozemku, půjde i v případě, že stavěl na základě neplatného nebo jen domnělého právního titulu ke stavbě, o stavbu neoprávněnou. Žalobu může podat vlastník i stavebník.⁷⁵ Právo žádat o vypořádání neoprávněné stavby u soudu se nepromlčuje.

Soud může ve svém rozhodnutí na základě aplikace § 135c obč. zák. zvolit tři způsoby řešení. Především může rozhodnout podle odstavce 1 o odstranění stavby na

⁷³ tamtéž str. 308

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/1999

⁷⁵ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 29

náklady stavebníka. Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy soud musí přihlížet také k tomu, zda by odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Přihlíží se zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoli, jaký je rozsah zastavěného pozemku, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku či naopak, zda stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří a teprve dodatečně podle geodetického zaměření a podle provedené opravy zjistil opak. Soud musí v těchto případech porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na další využití stavby. Je třeba přihlídnout i k důvodům, pro které vlastník pozemků řádně nezakročil proti neoprávněně stavbě v době její realizace a pokud vlastník pozemku o neoprávněně stavbě věděl též v době, která od zřízení stavby uplynula. Nelze předvídat všechny okolnosti, které bude nutno při rozhodování o neoprávněně stavbě vzít v úvahu. Soud musí pečlivě přihlídnout ke všemu co vyšlo v řízení najevo, a vzniklou situaci komplexně zhodnotit. V případě, že vlastník pozemku od počátku o neoprávněně stavbě věděl a bez vážného důvodu se u stavebního úřadu nebo u soudu nedomáhal zastavení stavebních prací a brání se až po skončení stavby, je třeba zvážit, zda jeho jednání není šikanou a zda by rozhodnutí o odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy.⁷⁶

Dále může soud podle odstavce 2 rozhodnout o přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku a to za podmínky, že odstranění stavby by nebylo účelné a vlastník pozemku s přikázáním stavby do svého vlastnictví souhlasí. Přikázání se stane za náhradu, pro niž by měli být východiskem ceny nemovitostí podle cenových předpisů.⁷⁷ Pokud se vlastník pozemku domáhá přikázání neoprávněně stavby do vlastnictví a pouze pro případ, že by tomuto návrhu nebylo vyhověno, požaduje její odstranění, může soud nařídít odstranění stavby jen v případě, že nejsou splněny podmínky pro přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku.⁷⁸

Není-li na místě odstranění stavby, ani její přikázání vlastníkovi výjimečně může soud potvrdit stavebníkovo vlastnictví ke stavbě tím, že současně musí řešit právní vztahy k pozemku způsobem uvedeným v odstavci 3. V tomto případě bude soud ve většině případů zřizovat věcné břemeno k zastavěnému pozemku ve prospěch vlastníka stavby.

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2002 sp. zn. 22 Cdo 432/2002

⁷⁷ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 309

⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 265/1996

Obsahem je právo vlastníka stavby mít stavbu na cizím pozemku. K rozsudku je třeba připojit geometrický plán z vyznačenou stavbou. Zastavěný pozemek může být částí parcely nebo může zahrnovat i více parcel. Věcné břemeno se vlastníkovi stavby zřizuje za náhradu k zastavěnému pozemku, zamítnutí žaloby o vypořádání dle § 135c obč. zák. pro rozpor z dobrými mravy by bylo de facto vyvlastněním bez náhrady. Bude –li zastavěný pozemek i okolní pozemky nezbytné ke zřízení cesty ve vlastnictví stejné osoby, je možno zřídit i věcné břemeno cesty podle § 135c obč. zák. Je –li pozemek nutný pro přechod ve vlastnictví další osoby, je nutno se domáhat zřízení cesty proti této osobě podle § 151o odst. 3 obč. zák.⁷⁹

Při stanovení náhrady za zřízení věcného břemena § 135c odst. 3 obč. zák. nelze vycházet jen s cenových předpisů nebo z ceny, za kterou by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout jeho zřízení smlouvou. Je třeba vycházet ze skutečnosti, že vlastník byl omezen proti své vůli, případně bez svého vědomí, a přihlížet k okolnostem, za kterých byla neoprávněná stavba zřízena.⁸⁰ Při stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemena soudem (§ 135c odst. 3 obč. zák.) musí soud přihlídnout k ceně pozemku, ke kterému se věcné břemeno zřizuje, k výši nájemného, jehož by bylo možno v dané době a v daném místě za pronájem tohoto pozemku dosáhnout a k míře omezení vlastníka pozemku.⁸¹ Poměry mezi stavebníkem neoprávněné stavby a vlastníkem pozemku lze v případě, že s tím vlastník pozemku souhlasí, uspořádat i příkázáním zastavěné plochy, případně též částí parcely nutné k řádnému užívání neoprávněné stavby, za náhradu vlastníkovi této stavby.⁸²

V mezidobí mezi zřízením stavby a rozhodnutím soudu je vlastníkem stavby stavebník. Jestliže je rozhodnuto o vlastnictví stavby ve prospěch stavebníka, má takové rozhodnutí účinky ex tunc. V rámci návrhu podle § 135c obč. zák. řeší soud pouze vztahy mezi vlastníkem pozemku a mezi vlastníkem stavby. Vztah mezi vlastníkem a osobami, jejichž materiálu užil ke stavbě, anebo kterému jinak při stavbě vypomohly, nelze v rámci tohoto řízení řešit, i kdyby tyto osoby uplatňovaly vlastnické (spoluvlastnické) právo ke stavbě. Na řešení podle § 135c obč. zák. mohou navazovat nároky z hlediska bezdůvodného obohacení. Tyto nároky nejsou uvedeným řešením dotčeny.⁸³ Obsahem takto zřizovaných věcných břemen budou většinou povinnosti ve formě patí (něco strpět).

⁷⁹ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 31 -32

⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2000 sp. zn. 22 Cdo 2145/1998

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 1998 sp. zn. 2 Cdo 265/1996

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1627/1999

⁸³ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 313

13.5.1.2 Zřízení věcného břemena soudem dle § 142 odst. 3 obč. zák.

Dle § 142 odst. 3 obč. zák. může být zřízeno věcné břemeno rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kdy při rušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci lze zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch jiné nově vzniklé nemovitosti.

Věc, k níž existuje vlastnické právo, může být ve vlastnictví jednoho subjektu nebo může vlastnický patřit více subjektům společně, aniž by byla mezi ně rozdělena. V těchto případech jde o spoluvlastnictví, přičemž se všichni spoluvlastníci pokládají za jediného vlastníka společné věci, tatáž práva, jako má individuální vlastník, přísluší při spoluvlastnictví více osobám.

Podílové spoluvlastnictví je druhem spoluvlastnictví, kde míra, v jaké se jednotliví spoluvlastníci podílejí na vlastnickém právu k jedné a téže společné věci, je určena velikostí spoluvlastnického podílu. Podíl proto nevymezuje určitou reálnou část společné věci, k níž je spoluvlastník oprávněn vykonávat své vlastnické právo, nýbrž vyjadřuje kvantitativně právní postavení jednotlivého spoluvlastníka, tj. jeho práva a povinnosti k ostatním spoluvlastníkům ohledně společné věci jako celku. To konkrétně znamená, že spoluvlastnický podíl určuje, v jakém poměru se např. jednotliví spoluvlastníci podílejí na užitečných společné věci, právě tak, jako v jakém poměru nesou náklady na společnou věc atd.

Podílové spoluvlastnictví vzniká stejnými způsoby jako vlastnictví jednoho subjektu. To znamená, že může vzniknout smlouvou, rozhodnutím soudu, děděním, vydržením, zpracováním, přírůstkem, výjimečně ze zákona. Velikost spoluvlastnického podílu je závislá na tom, jakým způsobem spoluvlastnictví v konkrétním případě vzniklo. Nejčastěji bude velikost podílů spoluvlastníků záviset na obsahu smlouvy, kterou bylo spoluvlastnictví založeno, anebo na závěti v souvislosti s rozhodnutím o projednání dědictví. Velikost spoluvlastnického podílu může být stanovena i právním předpisem (např. § 150 odst. 4 obč. zák.). V některých případech může být velikost spoluvlastnického podílu určena rozhodnutím příslušného státního orgánu. Při vzniku spoluvlastnictví nemusí být spoluvlastnické podíly určeny výslovně. Není-li velikost podílů stanovena, nastupuje nevyvratitelná zákonná domněnka rovnosti podílů všech spoluvlastníků (§ 137 odst. 2 obč. zák.).

Obsah podílového spoluvlastnictví tvoří práva a povinnosti spoluvlastníků. Jedná se konkrétně o práva a povinnosti mezi spoluvlastníky samotnými při hospodaření se společnou věcí, tj. při jejím užívání, správě, provozu, opravách atd.; práva a povinnosti mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně společné věci jako celku a práva a povinnosti jednoho spoluvlastníka ke třetím osobám ohledně jeho spoluvlastnického podílu.⁸⁴

Žádný ze spoluvlastníků nemůže být spravedlivě nucen, aby ve spoluvlastnickém vztahu setrval proti své vůli. Jeho rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je projevem soukromé autonomie jako jedné ze základních zásad, které ovládají oblast občanskoprávních vztahů. Určité omezení v tomto směru obsahuje pouze § 142 odst. 2 obč. zák., který výjimečně umožňuje zamítnutí návrhu na zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání soudem z důvodu zvláště zřetele hodných, které nastanou zejména při zneužití práva podle § 3 obč. zák., nebo když účelu sledovaného návrhem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví lze dosáhnout i jinak.

Podílové spoluvlastnictví může zaniknout obvyklými způsoby, jimiž k zániku vlastnictví, a tedy i k zániku spoluvlastnictví dochází, a to zánikem (zničením) věci, opuštěním věci, vydržením věci třetí osobou, ztrátou věci za podmínek § 135 obč. zák., zpracováním věci ve smyslu § 135b obč. zák., právním úkonem nevlastníka při nabytí věci od nevlastníka, rozhodnutím státního orgánu, ze zákona.

Podílové spoluvlastnictví může být zrušeno. Zrušení spoluvlastnictví a vypořádání spoluvlastníků je třeba odlišovat od převodu spoluvlastnického podílu podle § 140 obč. zák., i když v obou případech může dojít ke snížení počtu subjektů vlastnického práva. Při zrušení spoluvlastnictví nejde jen o náhradu za spoluvlastnický podíl, ale je třeba upravit všechny vztahy, které jsou novým uspořádáním dotčeny. Ke zrušení spoluvlastnictví může dojít v první řadě dohodou (§ 141 obč. zák.) a nebo konstitutivním rozhodnutím soudu na návrh některého ze spoluvlastníků (§ 142 obč. zák.).

Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou je nejjednodušším způsobem v těch případech, kdy je vůle spoluvlastníků nadále ve spoluvlastnictví nesetrvávat shodná. Spoluvlastníci se mohou dohodnout na zrušení spoluvlastnictví k věci jako celku i na kterémkoli ze způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví. Do obsahu této dohody je třeba zahrnout i vypořádání veškerých souvisejících práv a povinností, jež vznikly ze spoluvlastnického vztahu. Forma dohody musí být písemná jen tehdy, tvoří-li předmět

⁸⁴ Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné, 1. svazek, 2. vydání, Praha, Codex, 1997, str. 246 - 247

spoluvlastnictví nemovitost (§ 141 odst. 1 obč. zák.). Dle § 141 odst. 2 obč. zák. je každý ze spoluvlastníků povinen vydat ostatní na požádání písemné potvrzení o vypořádání, neměla –li dohoda o zrušení spoluvlastnictví písemnou formu.

Nedojde –li ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou, zruší je a provede vypořádání na návrh kteréhokoliv ze spoluvlastníků soud (§ 142 odst. 1 obč. zák.). Soud není při vypořádání vázán návrhem (jde o tzv. iudicium duplex). V průběhu sporu lze celou záležitost vyřešit i uzavřením soudního smíru.

Vypořádání podílového spoluvlastnictví provádí soud podle § 142 odst.1 obč. zák. jedním ze tří způsobů, a to reálným rozdělením věci podle výše podílů, anebo přikázáním věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu, anebo prodejem věci a rozdělením výtěžku podle výše podílů. Tyto způsoby vypořádání jsou závazně stanoveny zákonem, takže druhý způsob vypořádání přichází v úvahu až poté, nelze –li uskutečnit první způsob, a třetí způsob vypořádání až poté, nelze –li uskutečnit ani první ani druhý způsob vypořádání. Soud při prvních dvou způsobech vypořádání přihlíží vždy jak k velikosti podílu, tak k účelnému využití věci.⁸⁵

Reálné rozdělení je nejvhodnější způsob vypořádání spoluvlastnických vztahů. Reálně rozdělené podíly musí zásadně odpovídat výši spoluvlastnických podílů, případné rozdíly lze dorovnat i peněžitě. Tohoto způsobu lze použít jen tehdy, jestliže je technicky možný a funkčně opodstatněný. Dělí –li se reálně pozemek je třeba rozdělení provést na základě geometrického plánu. Při reálném rozdělení staveb je třeba postupovat ve shodě se stavebním zákonem. Reálné rozdělení usnadní novelizované ustanovení § 142 odst. 3 obč. zák., které opravňuje soud zřídit i bez návrhu věcné břemeno na nově vzniklých nemovitostech. Tato možnost se týká nemovitostí, bude –li reálné rozdělení možné z hlediska stavebně technického nebo zeměměřického. Uplatňuje se nejčastěji při rušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům. Je vyloučeno založení práva odpovídajícího věcnému břemenu, které by náleželo určité osobě, nýbrž je možno pouze zřídit věcné břemeno spojené s vlastnictvím nemovitosti. Obsahem takto zřízovaných věcných břemen budou většinou povinnosti ve formě patí (něco strpět). Právo doživotního bydlení je nutno vyloučit. Při rušení a vypořádání společného jmění manželů není možné věcné břemeno zřídit.⁸⁶

⁸⁵ tamtéž str. 251 -252

⁸⁶ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 51

Existující práva váznoucí na nemovitostech nemohou být zrušením a vypořádáním dotčena tak, aby to bylo na újmu osobám, kterým tato práva přísluší.

Jednomu nebo více bývalým podílovým spoluvlastníkům se pak při druhé formě vypořádání přikazuje věc do vlastnictví, při tom přikázat celé vlastnictví nebo jen podíl lze jen tomu, kdo s tím souhlasí. Soud musí zároveň učinit přiměřenou náhradu za podíly těch spoluvlastníků, kteří věc nezískali. Při přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům nelze věcné břemeno zřídit.

Třetí postupnou možností zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je nařízení prodeje a rozdělení výtěžku podle podílu. To se provede způsobem stanoveným pro výkon rozhodnutí, tedy podle § 323 až § 332 o. s. ř., jde –li o věc movitou, a podle § 335 a násl. o. s. ř., jde –li o nemovitost. Zde také zřízení věcného břemena nepřipadá v úvahu.

13.5.1.3 Zřízení věcného břemena soudem dle § 151o odst. 3 obč. zák.

Od 1.1.2001 na základě novelizace občanského zákoníku provedené zákonem č. 367/2000 Sb. může soud rozhodovat o zřízení tzv. nezbytné cesty (§ 151o odst. 3 obč. zák.). Jeho předchůdcem byl zákon č. 140/1896 ř.z., o propůjčování nezbytných cest, který byl zrušen občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb. Poté bylo možno zřídit věcné břemeno za účelem nezbytné cesty ve správním řízení.

Jde o takové věcné břemeno, které umožní vlastníkoví stavby, který není vlastníkem přilehlého pozemku a jehož přístup ke stavbě nelze zajistit jinak, přecházet přes přilehlý pozemek. Přilehlým pozemkem se nerozumí jen pozemek k pozemku vlastníka, ale všechny pozemky, kterých je ke zřízení cesty zapotřebí, tedy i pozemky vzdálenější. Přístup musí být zajištěn k veřejné cestě (např. k silnici, místní či účelové komunikaci). Je –li více možností, jak přístup zajistit, musí být vybrán ten, který nejméně zatěžuje vlastníka pozemku, přes který má cesta vést. Věcné břemeno může být zřízeno k již existující cestě a nebo může být zřízena na náklady žalobce a jeho přičiněním i cesta nová. Není rozhodující, k jakému účelu je stavba používána, zda je to obytný dům či továrna. Pro rozsah zřizovaného práva je rozhodná hospodářská potřeba stavby, resp. způsob a rozsah jejího užívání, ovšem cestu lze zřídit jen v takovém rozsahu, bez kterého by obvyklé

užívání stavby bylo znemožněné nebo značně stížené. Při rozhodování o věcném břemenu je třeba přihlížet k zásadám občanského práva, zejména k dobrým mravům.⁸⁷

Nezbytnou cestu lze zřídit jen tehdy, nelze –li přístup zajistit jinak, tedy zejména smluvně. Přístup lze zajistit jinak, vlastník stavby může přes pozemek na základě závazkového práva.⁸⁸ Sporná je otázka zřízení věcného břemena nezbytné cesty v případě trpění přechodu vlastníkem pozemku. Zde je nutno zkoumat, zda vlastník stavby žádal vlastníka pozemku o zřízení práva cesty, jaké byly nabídnuty podmínky a jaké byly reakce vlastníka pozemku. Pokud by vlastník pozemku nabídl objektivně spravedlivé podmínky, nebyly by splněny podmínky pro zřízení cesty.⁸⁹ V případě umožnění cesty, ale bez smluvního zajištění, by vlastník stavby byl v nejistotě, a proto jsou podmínky pro zřízení cesty. Přístup lze výjimečně zřídit i tam, kde dosavadní přístup je objektivně nedostačující.⁹⁰

Nezbytnou cestu lze zřídit jen na návrh. Žalobcem je vlastník stavby, která postrádá přístup, žalovaným je vlastník zatěžovaného pozemku. Nelze vyloučit, aby návrh podal jako vzájemnou žalobu i žalovaný ve sporu, ve kterém je žalován, aby se zdržel přecházení a přejíždění přes cizí pozemek. Právo na zřízení nezbytné cesty se nepromlčuje, neboť jde o právo na vydání konstitutivního rozhodnutí. Nezbytnou cestu nelze podle občanského zákoníku zřídit pro přístup k pozemku, na kterém nestojí stavba.

Zřízení nezbytné cesty představuje vážný zásah do práva vlastníka pozemku, a proto je třeba vždy poměřovat výhodu, kterou cesta poskytuje, s újmou, která by vznikla zřízením cesty pro vlastníka zatížené nemovitosti. Soud musí zajistit, aby bylo možno stavbu řádně užívat, především však musí dbát, aby vlastník pozemku byl omezen co nejméně. Proto může zřídit cestu jen v rozsahu zajišťujícím objektivně řádné užívání, byť nepůjde o užívání komfortní.

Zákon neřeší, zda zřízení cesty může žádat ten, kdo se zbavil přístupu ke stavbě hrubou nedbalostí. Dnes patrně nelze žádost odmítnout bez dalšího jen proto, že nabyvatel již stavbu koupil bez zajištěného přístupu nebo že se přístupu z nedbalosti zbavil. Je třeba uvést, že zajištění užívání stavby je v obecném zájmu a je i v zájmu vlastníků sousedních nemovitostí. Proto je třeba vždy zjistit důvody, proč se vlastník budovy zbavil možnosti přístupu a po zvážení všech okolností rozhodnout, zda tu nejsou mimořádné podmínky pro

⁸⁷ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006, str. 632-633

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.2.2006, sp. zn. 22Cdo 38/2005

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.7.2005, sp. zn. 22Cdo 1897/2004

⁹⁰ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 35

zamítnutí žaloby proto, že výkon práva žalobce je v rozporu s dobrými mravy. Zřízení cesty pak v zásadě nebrání skutečnost, že někdo koupil stavbu bez zajištěného přístupu.

Nezbytná cesta nemůže být zřízena, pokud by její zřízení bylo v rozporu s obecně závazným právním předpisem nebo v rozporu s územním plánem. Také nelze zřídit nezbytnou cestu přes budovu.⁹¹ Cestu uzavřenými dvory a zahradami při obytných staveních, cizím osobám zabraňujícím v přístupu, lze zřídit patrně zcela jen výjimečně, lze –li vzhledem k okolnostem po vlastnicích zatěžovaného pozemku spravedlivě požadovat, aby jejich právo bylo takto omezeno.

V rozhodnutí o zřízení věcného břemena cesty je třeba stanovit, kudy cesta povede, jakým způsobem může být právo vykonáváno a jaký je jeho obsah; součástí rozhodnutí je geometrický plán.⁹² Z rozhodnutí musí jasně vyplývat, že se zřizuje věcné břemeno ve prospěch každého vlastníka v rozhodnutí přesně uvedené stavby (věcné břemeno in rem). Za zřízení cesty přísluší majiteli pozemku náhrada (citované ustanovení občanského zákoníku výslovně tuto povinnost neupravuje, ale tuto povinnost lze dovodit z dikce článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod).⁹³ Při jejím stanovení lze přihlídnout i k více omezení vlastníka pozemku; také o této náhradě musí být rozhodnuto. Okamžikem nabytí právní moci rozsudku je věcné břemeno zřízeno a nadále pro něj platí stejná pravidla jako pro ostatní věcná břemena.⁹⁴

13.5.1.4 Zřízení věcného břemena soudem na základě zvláštního předpisu

Soud může také zřídit věcné břemeno, stanoví –li tak zvláštní právní předpis. Tento zvláštní předpis také stanoví kdy a za jakých podmínek, se tak může stát.. Takto stanovil § 36 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to v případě není-li možno umístit bez neúměrných nákladů energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a jiná vedení, zařízení pro rozvod tepla a topných plynů mimo silniční pozemek, lze povolit jako zvláštní užívání dálnice, silnice nebo místní komunikace podélné umístění tohoto vedení do silničního pomocného pozemku, do středního dělicího pásu nebo na mosty a mostní objekty dotčené pozemní komunikace. Nestanoví –li zvláštní předpis jinak, uzavře vlastník dotčené pozemní komunikace na základě vydaného povolení

⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.4.2004, sp. zn. 22Cdo 1274/2003

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.7.2005, sp. zn. 22Cdo 1897/2004

⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.7.2005, sp. zn. 22Cdo 1897/2004

⁹⁴ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006, str. 633 –634

ke zvláštnímu užívání s vlastníkem vedení smlouvu o zřízení věcného břemene k pozemní komunikaci za jednorázovou úhradu. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o zřízení věcného břemene a výši úhrady soud.⁹⁵

13.5.2 Zřízení věcného břemena pozemkovým úřadem

Pozemkový úřad může zřídit věcné břemeno podle § 9 odst. 5 zákona č. 229/2001 Sb., zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. Dle tohoto ustanovení pokud je toho nezbytně třeba, může pozemkový úřad zřídit nebo zrušit na převáděné nemovitosti věcné břemeno, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků. V daném případě se jedná o řízení ohledně restitučních nároků. Dle názoru Ústavního soudu ČR je nutno při zřízení věcného břemena poskytnout náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS). Dle § 19 odst. 2 téhož zákona o provedení pozemkových úprav a v souvislosti s tím o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o určení hranic pozemků nebo o zřízení, popřípadě zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům rozhoduje pozemkový úřad na základě dohody vlastníků. V případě, že se vlastníci nedohodnou, rozhoduje pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem. Tímto je zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění, kde je v § 9 odst. 15 uvedeno, že zřídil-li pozemkový úřad podle schváleného návrhu věcné břemeno k pozemku, poskytne vlastníku takto zatíženého pozemku náhradu stanovenou podle zákona o oceňování majetku, pokud tento vlastník již neobdržel náhradu v jiném pozemku.⁹⁶

13.5.3 Zřízení věcného břemena vyvlastňovacím úřadem

Vyvlastnění bylo do 31. 12. 2006 řešeno v rámci stavebního zákona a to zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdější předpisů. Tento zákon stanovil postup při vyvlastňování i za jakým účelem mohlo k vyvlastnění dojít. Z účinností od 1. 1. 2007 byl přijat zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který upravuje podmínky a postupy při rozhodování o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

Za jakým účelem může k vyvlastnění dojít je upraveno v § 70 stavebního zákona, tedy zákona č. 183/2006 Sb. K vyvlastnění může dojít pro uskutečnění veřejně prospěšné

⁹⁵ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 53

⁹⁶ tamtéž str. 53

stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby, veřejně prospěšného opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ozdravení území a vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

Vyvlastnění je přípustné jen jestliže veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění stanoveného stavebním zákonem převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného a práva k pozemku nebo stavbě nelze získat dohodou nebo jiným způsobem. Podle § 5 zákona o vyvlastnění je vyvlastnění přípustné, jestliže vyvlastnitel učinil vše pro to, aby vyvlastňovanému byl po dobu nejméně šesti měsíců znám účel vyvlastnění, a jestliže vyvlastňovaný nepřijal včas návrh vyvlastnítele na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou. Lhůta k přijetí návrhu nesmí být kratší než šedesát dnů.

Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, anebo ve výši práva odpovídající věcnému břemenu. Nezaplatí-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění k zaplacení nebo nezahájí-li vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění eventuelně ve lhůtě prodloužené, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že provedené vyvlastnění se zrušuje. Vyvlastňovací úřady jsou stanoveny v § 15 odst. 1 vyvlastňovacího zákona a jsou jimi obecní úřady obcí s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistráty územně členěných statutárních měst.

Vyvlastnění je upraveno i dalšími právními předpisy, které zpřesňují a rozšiřují možnosti zahájení vyvlastňovacího řízení. Zvláštním zákonem, který umožňuje stavebnímu (dnes již vyvlastňovacímu) úřadu provést vyvlastnění je zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve svém § 17 pro potřeby vytvoření ochranného pásma k ochraně nemovité kulturní památky nebo jejího okolí. Dalším zákonem je zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon, ve znění pozdějších předpisů, který v § 31 uvádí, že organizace oprávněná dobývat výhradní ložisko je oprávněna nabývat nemovitosti nebo práva k nemovitosti rozhodnutím o vyvlastnění. V § 60 zákona číslo 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, lze vyvlastnit nemovitost či práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny na návrh orgánu ochrany přírody; při vyvlastňování se postupuje podle předpisů o vyvlastnění.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů umožňuje podle § 17 pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace

vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení vyvlastnit podle zákona o vyvlastnění. Právo odpovídající věcnému břemenu je právem, které opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku, také dle.45 odst. 2 pokud byla platná územně plánovací dokumentace schválena před 1. červencem 1992 a nebyly proto v její závazné části vymezeny stavby dálnice, silnice a rychlostní místní komunikace jako veřejně prospěšné stavby, jsou tyto stavby veřejně prospěšnými stavbami a pro jejich uskutečnění lze vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim.

Zvláštní řízení vyvlastňovací provádí obecní úřad obce s rozšířenou působností podle § 45 zákona č. 222/1999 Sb., zákona o zajišťování obrany ČR, který za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu umožňuje výjimečně vyvlastnit ve zkráceném řízení nezbytné nemovité a movité věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak. Vyvlastnění lze uskutečnit pouze za náhradu.

K vyvlastnění zmocňuje vyvlastňovací úřad také zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 33 vlastnická práva k nemovitostem lze omezit nebo nemovitosti lze vyvlastnit pouze ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti. Pokud vlastník nemovitosti brání vyhledávání přírodního léčivého zdroje, lze vlastnická práva k nemovitosti omezit, pokud vlastník nemovitosti brání využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody, lze vlastnická práva omezit nebo nemovitost vyvlastnit.

Také zákon číslo 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, uvádí možnost provést vyvlastnění vyvlastňovacím úřadem v § 68 na návrh vodoprávního orgánu ve veřejném zájmu v případě území určeným k rozlivům, není –li možno omezit právo užívání pozemků a staveb v tomto území jinak.

Také další zvláštní právní předpisy dávají vyvlastňovacímu úřadu právo zřídit věcné břemeno, pokud nedojde k dohodě o zřízení věcného břemena. U těchto případů je předpokladem pro vydání rozhodnutí skutečnost, že věcné břemeno nemohlo být zřízeno smlouvou s vlastníkem nemovitosti.

Příkladem této situace je úprava provedená v zákoně č. 458/2000 Sb., energetický zákon ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně v § 24 odst. 4, § 57 odst. 2, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2, § 60 odst. 2, kde je zakotvena přednost zřízení věcného břemena dohodou s vlastníkem nemovitosti, ale pro případ, že se tak nestane, je pojistka v možnosti zřídit věcné břemeno autoritativním rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu.

13.5.4 Zřízení věcného břemena jinými správními úřady na základě zvláštního právního předpisem

Zákon 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, v § 35 odst. 3 stanovuje, že vlastník nemovitosti sousedící s průjezdným úsekem silnice nebo s místní komunikací v zastavěném území obce je v nezbytně nutných případech povinen za jednorázovou úhradu strpět zřízení věcného břemene na své nemovitosti spočívajícího v umístění veřejného osvětlení, dopravních značek a zařízení a tabulek s označením místních názvů a rozhodnutí o zřízení věcného břemene a o výši úhrady vydává příslušný silniční správní úřad, kterým může být podle druhu silnice Ministerstvo dopravy a spojů ČR, krajský úřad nebo úřad obce s rozšířenou působností nebo obce v přenesené působnosti.

Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů v § 5a odst. 2 uvádí, že sítě technického vybavení mohou být umístovány v obvodu železniční dráhy jen na základě písemné smlouvy o zřízení věcného břemene, uzavřené mezi vlastníkem dráhy a vlastníkem sítě technického vybavení, a to za úhradu. Nedojde-li k uzavření smlouvy, lze vlastnická práva omezit jen rozhodnutím speciálního stavebního úřadu. V řízení o omezení vlastnických práv postupuje speciální stavební úřad podle zvláštního zákona. Speciální stavebním úřadem je drážní správní úřad, ale odkaz na stavební zákon 50/1976 Sb., který odkazuje na zrušený právní předpis, navíc na úpravu vyvlastnění, nám nedává jasnou odpověď, podle kterého právního předpisu, bude při rozhodování o omezení vlastnického práva rozhodováno, ale s největší pravděpodobností bude nutno postupovat dle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. Do budoucna bude na zvážení, zda by nebylo vhodné koncentrovat veškerá vyvlastňovací řízení pouze v rámci jednoho úřadu, a to vyvlastňovacího. V tomto případě také zákon upřednostňuje uzavření smlouvy a teprve při jejím neuzavření nastupuje možnost rozhodnutí o věcném břemenu.

Energetickému regulačnímu úřadu je dána pravomoc rozhodnout o věcném břemenu dle § 17 odst. 6 písm. d) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, dle kterého může rozhodnout o uložení povinnosti poskytnout v naléhavých případech energetické zařízení pro výkon povinnosti dodávek nad rámec licence, včetně rozhodnutí o věcném břemenu podle ustanovení zvláštních právních předpisů. V rámci tohoto ustanovení je odkaz na ustanovení občanského zákoníku, přičemž se jedná o autoritativní rozhodnutí a není zřejmé, kterého právního předpisu bude užito při rozhodování, když ve společných ustanoveních citovaného zákona je uvedeno, že v řízeních upravených

energetickým zákonem se postupuje podle správního řádu, ale vhodnější by byl odkaz na vyvlastňovací zákon.

Postup upřednostňující uzavření dohody s vlastníkem pozemku a teprve v případě jejího neuzavření s možností rozhodnutí státního orgánu o omezení vlastnických práv k pozemku je upraven v zákonu č. 44/1988 Sb., horní zákon, ve znění pozdějších předpisů, který v § 14 stanovuje, že při záměru provádět geologické práce spojené se zásahem do pozemku jsou organizace povinny před vstupem na cizí pozemek uzavřít s vlastníkem pozemku nebo, není-li možné zjistit vlastníka, s nájemcem pozemku písemnou dohodu o provádění geologických prací, zřizování pracovišť, přístupových cest, přívodu vody a energie, jakož i provádění nezbytných úprav půdy a odstraňování porostů, popřípadě zřizování staveb. Nedojde-li k dohodě, rozhodne příslušný krajský úřad o omezení vlastnických práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti uložením povinnosti strpět provedení geologických prací. Rozhodnutí o omezení práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti lze vydat pouze ve veřejném zájmu a za náhradu. Opět je zde pro postup řízení odkaz na ustanovení o vyvlastnění ve zrušeném stavebním zákonu, ale také zde by bylo nutno postupovat podle zákona o vyvlastnění.

13.6 Vznik věcného břemena ze zákona

Tento způsob vzniku věcných břemen zůstal zachován po celou dobu existence tohoto institutu. V důsledku kontinuity právního řádu můžeme konstatovat, že ke vzniku věcných břemen vedou všechny právní normy, v nichž jsou vymezeny podmínky pro vznik věcných břemen přímo ze zákona. I když většina ze zákonů umožňujících omezení vlastnického práva výslovně o věcných břemenech nehovoří, je nutné uvedené případy za věcná břemena považovat. Jimi zakotvena omezení jsou jednak obsahově shodná s typickými věcnými břemeny, jednak jsou spojena s vlastnictvím.⁹⁷

Soudobé učebnice občanského práva uvádí, že u věcných břemen zřizovaných přímo ze zákona jde ve své podstatě o určitý druh veřejnoprávního omezení vlastníka nemovitosti, kdy toto omezení je výrazem převahy veřejného zájmu vztahujícího se k určitému provozu nebo zařízení před zájmem jednotlivce.⁹⁸

Věcné břemeno může ze zákona vzniknout dvojím způsobem. V prvním případě věcné břemeno vznikne okamžikem účinnosti právní normy. Takové případy se mohou

⁹⁷ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 54

⁹⁸ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 12

vyskytnout tehdy, když jsou již splněny podmínky pro vznik věcného břemena, avšak s těmito podmínkami doposud nebyl spojen právní následek, a to vznik věcného břemena.

Častější je druhý případ vzniku věcného břemena ze zákona, a to když právní norma připouští možnost vzniku věcného břemena v určitých případech, např. při styku nemovitostí s liniovými stavbami při jejich výstavbě. Takové věcné břemeno nevzniká účinností právní normy, právní norma stanoví možnost vzniku hypoteticky. Ke vzniku věcného břemena dojde až nastoupením dalších skutečností, typicky povolení příslušné stavby. Věcné břemeno nevzniká jako přímý následek stavebního povolení, vzniká jako následek, který je se stavebním povolením spojen přímo ze zákona.⁹⁹

Zákonem, podle kterého je povinen vlastník nemovitosti strpět určité omezení vlastnického práva, je zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, a to v § 15 odst. 1 a 4, kdy při otvirce, přípravě a dobývání výhradních ložisek, jakož i při úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, při zřizování, zajišťování důlních děl a lomů, nebo likvidaci hlavních důlních děl a lomů včetně jejich zařízení, při zřizování a provozu odvalů, výsypek a odkališť, při zajišťování nebo likvidaci starých důlních děl a při zvláštních zásazích do zemské kůry jsou pracovníci orgánů a organizací oprávněni v nezbytném rozsahu, po předchozím oznámení vlastníkov (správcí, uživatelé), vstupovat na cizí nemovitosti, provádět obhlídku, popřípadě zaměření a používat je ke zřizování a udržování měřických a hraničních značek a ochranných znaků, signálů a jiných měřických zařízení. Vlastníci (správcí, uživatelé) nemovitostí jsou povinni strpět umístění měřických a hraničních značek a ochranných znaků, signálů a jiných měřických zařízení na nemovitostech a zdržet se všeho, co by je mohlo zničit, poškodit nebo učinit nepoužitelnými.

Jiným příkladem vzniku věcného břemena přímo ze zákona je dle zákona č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména zákonného opatření předsednictva FS ze dne 20.5.1992 s účinností dne 23.6.1992; § 28d tohoto zákona stanovuje, že pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního

⁹⁹ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 61

nástupce na budově věcné břemeno podle §151n a násl. občanského zákoníku, které dále omezuje vlastníka budovy tak, že pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu; družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak; pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev; nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci; úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu platí nájemce vlastníkovi budovy, popřípadě jiné osobě. Zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby je pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene.

Zákonné omezení vlastnického práva je také zakotveno v zákoně č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů, předně v § 7 odst. 1, pověření zaměstnanci orgánů státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, orgánů Ministerstva obrany a jím zřízené nebo založené právnické osoby v rozsahu potřeb obrany státu, jiné orgány státní správy a orgány územní samosprávy v rozsahu své působnosti, osoby oprávněné vykonávat zeměměřické činnosti jsou oprávněni při výkonu zeměměřických činností v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemky po předchozím oznámení vlastníkovi nebo oprávněnému uživateli pozemků. Do staveb mohou tyto osoby vstupovat se souhlasem vlastníka nebo oprávněného uživatele stavby. Společně s nimi mohou na pozemky vstupovat a vjíždět a do staveb vstupovat i jejich pomocní pracovníci. Vlastník nebo oprávněný uživatel pozemku nesmí těmto osobám ve vstupu a vjíždění na pozemek bránit. Stejný zákon v § 8 odst. 1 umožňuje orgánům státní správy a osobám, které jsou oprávněny vykonávat zeměměřické činnosti, v nezbytném rozsahu užívat nemovitosti ke zřizování, udržování, přemísťování, odstraňování a obnovování značek. Dle odst. 2 vlastník nebo oprávněný uživatel nemovitosti je povinen strpět umístění značek na nemovitosti a zdržet se všeho, co by tyto značky mohlo poškodit, učinit nepoužitelnými nebo co by je mohlo zničit.

Zákon č. 266/1994 Sb., o drhách, v platném znění je opět normou zřizující věcné břemeno přímo ze zákona, viz § 9 odst. 2: Provozovatel dráhy a dopravce je oprávněn v ochranném pásmu dráhy vstupovat na cizí pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby a provozování dráhy, odstraňování následků nehod nebo poškození dráhy a za účelem odstraňování jiných překážek omezujících provozování drážní dopravy.

Přítom je povinen dbát toho, aby užívání pozemků, popřípadě staveb na nich stojících, bylo co nejméně rušeno a aby vstupem a činnostmi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Výkon těchto oprávnění musí být omezen na nezbytnou dobu a nezbytnou míru. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody podle občanského zákoníku.

Zákonné věcné břemeno je uvedeno také v zákoně č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Dle § 34 odst. 1 vlastník dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy je oprávněn v silničním ochranném pásmu na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstupovat na cizí pozemky, nebo na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby, umístění zábrádek, odstraňování následků nehod a jiných překážek omezujících silniční provoz. Přítom je povinen dbát toho, aby tím byla co nejméně rušena práva vlastníků a aby vstupem a činnostmi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit. Dle odst. 2 jedná-li se o pozemní komunikaci nebo její část, pro kterou se nezřizuje silniční ochranné pásmo, platí toto ustanovení pro vstup vlastníka pozemní komunikace na sousední pozemky. V odst. 3 se uvádí, že nelze-li dosáhnout požadovaného účelu jinak, je vlastník dálnice, silnice nebo místní komunikace oprávněn ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na zachování sjízdnosti a schůdnosti této pozemní komunikace na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu použít nemovitost vlastníka v silničním ochranném pásmu, a není-li silniční ochranné pásmo zřízeno, vlastníka sousední nemovitosti.

Věcné břemeno ze zákona, byť výslovně věcným břemenem neoznačené, je uzákoněno v zákoně č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů v § 42: Provozovatel letiště nebo jiných leteckých staveb je oprávněn i mimo ochranné pásmo, po předchozím prokazatelném informování vlastníka, vstupovat na cizí pozemky za účelem zajištění provozování letišť a jiných leteckých staveb, případně odstraňování překážek omezujících provozování letiště nebo leteckých staveb. Přítom je povinen dbát toho, aby užívání pozemků a staveb na nich stojících bylo co nejméně rušeno a aby vstupem a činnostmi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Výkon těchto oprávnění musí být omezen na nezbytnou dobu a nezbytnou míru. Vlastník nemovitosti je povinen strpět omezení vlastnického práva ke své nemovitosti při výkonu těchto oprávnění. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody podle občanského zákoníku.

Dalším věcným břemenem ze zákona i takto výslovně označeným je věcné břemeno dle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, kde se jedná o § 21 odst. 5 a 6: Nedojde-li mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku ke

sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku do 31. prosince 2000, vzniká dnem 1. ledna 2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu. Obsahem věcného břemene je právo vlastníka jednotky spoluužívat zastavěný pozemek, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, stává se oprávněným z věcného břemene nabyvatel jednotky. Předmětem věcného břemene v tomto případě je také nádvoří, je-li ze všech stran bytovým domem ohraničeno a není-li zastavěno stavbou jiného vlastníka.

Dalším případem je zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění. Dle § 24 odst. 3 písm. e) v souladu s podmínkami stanovenými územním rozhodnutím a stavebním povolením zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení, dle písm. f) může provozovatel přenosové soustavy vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení přenosové soustavy, dle písm. g) odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení přenosové soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění neučinil sám vlastník či uživatel. Podle § 25 odst. 4 písm. f), g), h) má totéž právo provozovatel distribuční soustavy v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení distribuční soustavy. Taktéž provozovatel přepravní soustavy při zřizování, rekonstrukci, opravě a provozování přepravní soustavy (§ 58 odst. 1 písm. d), e), f)). Dle stejného zákona je toto právo dáno i provozovateli podzemního zásobníku plynu při zřizování a provozování podzemního zásobníku plynu (§ 60 odst. 1 písm. b), c), d)). Stejná práva má konečně i držitel licence na rozvod tepelné energie (§ 76 odst. 5 a), b), c)).

Zákonné věcné břemeno je upravena v zákoně č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, v platné znění, kde se jedná o § 32: Vlastníci nemovitostí jsou povinni umožnit zaměstnancům ministerstva zdravotnictví pověřeným plněním úkolů dozoru nad dodržováním opatření při využívání zdrojů, v ochranných pásmech a na území lázeňských míst a zaměstnancům vodoprávního úřadu pověřeným plněním úkolů dozoru nad dodržováním opatření při využívání zdrojů, jejichž výtěžkem je neuhličitá voda, a v ochranných pásmech těchto zdrojů, která se nepřekrývají s ochrannými pásmy ostatních zdrojů vstup na pozemky, do staveb a objektů, které nejsou nemovitostmi, za účelem získání údajů podle tohoto zákona a strpět na svých nemovitostech umístování značek vyznačujících hranice ochranných pásem, lázeňského místa a vnitřního území lázeňského

místa. Při umístění značek musí být co nejvíce šetřeny nemovitosti a práva jejich vlastníků.

14. Zásady výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu

Občanský zákoník neobsahuje konkretizaci žádného věcného břemena, vyjma věcných břemen zřizovaných rozhodnutím státního orgánu, a proto je obsah konkrétního věcného břemena dán až právní skutečností, jež je právním důvodem vzniku konkrétního věcného břemena. Tento obsah ovšem musí být v relaci s obecně vymezeným obsahem věcných břemen. Právo odpovídající věcnému břemenu musí mít opakující se charakter.

„Způsob výkonu a rozsah práv odpovídajících věcnému břemenu platný občanský zákoník neupravuje. Při posuzování této problematiky je proto třeba vyjít ze zásady, že výkon práv a realizace povinností musí být v souladu s dobrými mravy, a přihlížet přitom k základním zásadám občanského práva, ke starší právní úpravě, judikatuře i právní vědě.

Oprávnění vyplývající z věcného břemena musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně (civiliter) a nepůsobilo škodu (§ 415 obč. zák.). Vlastník zatížené nemovitosti může činit úpravy, které sice ovlivňují výkon práva oprávněného subjektu, ale výrazně jej neztěžují. Věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; v případě pochybností o rozsahu věcného břemena platí i bez výslovné úpravy, že povinný má být omezován spíše méně než více.

Při definování pojmu svévolné rozšiřování lze vycházet z tradičních principů a poměřovat výkon práva jeho souladem s dobrými mravy. V případě, že rozsah výkonu věcného břemena byl ve smlouvě sjednán, nebude činit vymezení toho, co jde již nad rámec sjednaného rozsahu, větší problémy. Nebyl –li rozsah sjednán, je třeba vyjít z toho, že rozhodující je sice potřeba panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, věcné břemeno by však nemělo zatěžovat povinného v rozsahu, na který on nebo jeho právní předchůdci při sjednání břemena nemohli vzhledem k okolnostem konkrétního případu pomyslet. Neznamená to, že by například nebylo možno právo jízdy vykonávat automobilem proto, že v době zřízení služebnosti automobily ještě neexistovaly; i v tomto případě lze nadále jezdit po zatíženém pozemku automobilem, pokud to nepřináší jeho podstatně vyšší zatížení. Lze tedy vyjít z toho, že při výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu nezáleží tolik na způsobu jeho výkonu jako na tom, že tímto výkonem nesmí být povinný

zatěžován nad dojednanou míru, příp. nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemena měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat.¹⁰⁰

Oprávnění věc pronajmout může pro osobu z věcného břemena oprávněnou vyplývat ze smlouvy o zřízení věcného břemena, jinak jej tato osoba nemá. Oprávněný nemůže nemovitost zcizit nebo jinak zatížit.

Pokud bylo sjednáno právo přecházet přes cizí pozemek (právo stezky), nelze toto právo rozšiřovat na průjezd motorovými vozidly. Právo průchodu mohou případně využívat i jiné osoby než ta, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno, zejména osoby, které k oprávněnému přicházejí na návštěvu. Tyto osoby nemají právo průchodu z titulu věcného břemena, ale toto jejich právo lze odvodit od práva oprávněného, v jehož prospěch bylo věcné břemeno zřízeno. Stejně tak mohou procházet přes zatížený pozemek nájemníci oprávněné osoby a také její rodinní příslušníci. Vlastník zatíženého pozemku však není povinen trpět přecházení návštěv v rozsahu, na který účastníci zřizující věcné břemeno nemohli pomyslet a také není povinen odstranit z cesty překážky, jež nastaly bez jeho viny a ztěžují výkon práva průchodu a průjezdu, tyto překážky musí odstranit oprávněný.¹⁰¹

Bylo –li sjednáno právo průjezdu, resp. vozové cesty, zřízeno v době, kdy doprava automobily nemohla být předvídána a ve smlouvě byla výslovně sjednána doprava např. koňským povozem, je zřejmé, že automobil nelze použít. Ovšem nebylo –li v době, kdy nebylo možno předvídat výkon práva průjezdu automobilem, nic sjednáno ohledně dopravního prostředku, kterým bude právo průjezdu vykonáváno, lze automobil použít v míře, která nepředstavuje výrazné zvýšení zatěžování služebného pozemku.¹⁰² Právo průjezdu se patrně vztahuje i na příslušníky domácnosti oprávněného, nelze je však bez dalšího vztáhnout i na třetí osoby (např. návštěvy). I tady bude třeba v každém konkrétním případě zvážit, zda je objektivní potřeba takového výkonu a zda vzhledem ke stavu při zřízení služebnosti nejde o její rozšiřování.

Právo odpovídající věcnému břemenu, spočívající ve volném průchodu a průjezdu přes pozemek, není dotčeno tím, že vlastník pozemku tento pozemek oplotí a k vjezdu umístí vrata, není –li v důsledku těchto opatření znemožněn anebo podstatně ztížen průchod a průjezd oprávněného přes tento pozemek. Toto právo je zachováno, jestliže

¹⁰⁰ Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006, str. 620

¹⁰¹ tamtéž str. 620 - 621

¹⁰² Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.2.2005, sp. zn. 22 Cdo 1043/2004

vlastník pozemku dá oprávněnému klíče od vrat.¹⁰³ To platí i o případě, kdy povinný opatří bránu zvonkem a zajistí její otevírání. Povinnost zřídit signalizační zařízení či opatřit oprávněnému klíče leží na povinném. Pokud tu bude zjevně nutná potřeba cestu přeložit a toto přeložení nepoškodí oprávněného, bude třeba s přihlédnutím k zásadě výkonu práva v souladu s dobrými mravy povinnému takový postup umožnit. Pokud by oprávněný odmítl uzavřít dohodu o změně cesty, mohl by se povinný domáhat u soudu určení, že jeho pozemek je zatížen věcným břemenem cesty vedoucí po nové trase.¹⁰⁴

Právo čerpat z cizí studny vodu zahrnuje i právo přístupu ke studni; právo přivádět ji na panující pozemek potrubím musí být zvlášť sjednáno. Není –li množství odebrané vody dohodnuto, nesmí překročit potřebu panujícího pozemku, přičemž je nutno vycházet ze způsobu užívání tohoto pozemku v době vzniku břemena.

Lze zřídit věcné břemeno užívání bytu v domě a nelze vyloučit ani zřízení věcného břemena k užívání jedné místnosti, anebo naopak celého domu. Pro tento případ občanský zákoník také nemá zvláštní ustanovení. Analogicky lze užít i ustanovení o nájmu bytu, pokud to povaha věci nevyklučuje. Právo užívat byt na základě věcného břemena je zpravidla zřízeno pro určitou osobu, nelze však vyloučit jeho zřízení pro vlastníka pozemku nebo jiné nemovitosti za předpokladu, že bude sloužit jejímu prospěšnějšímu využívání.

Oprávněný držitel práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení je oprávněn umožnit bydlení svému manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod užívání bytu.¹⁰⁵ To se týká i dětí oprávněného a snad i dalších příbuzných v řadě přímé. V jiných případech by šlo zjevně o rozšiřování věcného břemena, které nelze připustit. Nebylo –li sjednáno něco jiného, má oprávněný možnost přijímat návštěvy v rozsahu a době obvyklé u nájemních bytů, pokud tím nadměrně nezatěžuje povinného.¹⁰⁶

V praxi se vyskytují případy, kdy věcné břemeno bydlení je sjednáno tak široce, že se přibližuje obsahu vlastnického práva. Je např. dohodnuto, že oprávněný smí věc pronajímat, může věcné břemeno převést na jiného a po jeho smrti toto právo přechází na dědice. Je otázka, zda takto lze obsah věcného břemena platně vymezit. Možnost oprávněného pronajmout byt třetí osobě lze ve smlouvě sjednat. To nijak neodporuje účelu věcného břemena. Přejed osobního práva odpovídajícího věcnému břemenu na dědice je vyloučen, nicméně dohodou může být osobní věcné břemeno rozšířeno na předpokládané

¹⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.2.1999, sp. zn. 2 Cdon 1457/96

¹⁰⁴ tamtéž str. 621

¹⁰⁵ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15.2.1994, sp. zn. 2 Cdo 54/93

¹⁰⁶ tamtéž str. 622

dědice; tyto oprávněné osoby by pak mohly mezi sebou uzavřít obligační dohodu o způsobu výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Věcné břemeno může zatěžovat i tzv. nebytové prostory. Může jít i o prostory užívané k podnikatelským účelům.¹⁰⁷

15. Změny právního vztahu věcných břemen

Změnou právního vztahu věcných břemen lze rozumět změnu některého z prvků tohoto právního vztahu, buď subjektu, obsahu nebo předmětu.

15.1 Změna subjektu věcných břemen

Ke změně věcných břemen v subjektech dochází, jestliže na místo původního subjektu nastupuje jiný subjekt. Přitom není rozhodné, zda sukcesorem fyzické osoby je fyzická osoba nebo právnická osoba, či je to naopak, anebo stát. Povinnost věcných břemen je spojena vždy s určitým subjektivním právem (vlastnictvím) k věci. To znamená, že změna povinného subjektu je důsledkem změny vlastníka, a proto nastává přímo ex lege. Lze proto hovořit o přechodu povinností věcných břemen. Označení této změny jako převod není možné, protože k němu nedochází projevem vůle, ale již zmíněným ex lege následkem spojeným se změnou vlastnictví. Není rozhodné, zda ke změně vlastníka došlo převodem nebo přechodem. Dokonce lze říci, že ani při převodu vlastnického práva k zatížené věci nemusí směřovat vůle ke změně subjektu povinností věcných břemen, která nastane jako zákonný důsledek jejich projevu směřujícího k převodu vlastnického práva k věci. Stejně platí i v případě, že na straně povinné existuje pluralita zavázaných osob.¹⁰⁸

Při posuzování oprávněného subjektu je nutno rozlišovat věcná břemena in rem a věcná břemena in personam. V případě věcných břemen in rem má právo také „věcně právní charakter“. Zde také nemůže dojít ke změně samostatně pouze jako změna tohoto subjektu, ale jen jako důsledek změny subjektu vlastnického práva k nemovitosti, s níž je právo odpovídající věcnému břemenu spojeno. Také zde nastává změna subjektu přímo ex lege jako zákonný důsledek změny vlastníka oprávněné věci. Není rozhodné, zda ke změně dochází převodem nebo přechodem.

Ve druhé skupině případů má toto právo ryze osobní povahu, že je vázáno na určitou osobu. Z tohoto faktu vyplývá, že změna oprávněného subjektu není možná.

¹⁰⁷ tamtéž str. 622-623

¹⁰⁸ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 69

Dokonce lze uzavřít, že takové právo není ani součástí společného jmění manželů, i když ho získal jeden z manželů za trvání manželství. Pokud by se fakticky vyskytla potřeba změny oprávněného subjektu, nebyla by jiná cesta než vyvolání zániku původního věcného břemena a zřízení nového věcného břemena.¹⁰⁹

15.2 Změna obsahu věcných břemen

Změna existujících práv a povinností jako obsahu věcných břemen je v zásadě možná a přípustná. Obsah věcných břemen může být zúžen i rozšířen. Pro všechny změny obsahu věcných břemen je charakteristické, že v rozsahu, v jakém došlo k omezení, případně odpadnutí věcného břemena, se rozšiřuje obsah omezeného vlastnického práva. To znamená, že možnost realizace užitné hodnoty, kterou vlastnické právo poskytuje se rozšiřuje.

Změna obsahu právního vztahu věcných břemen může být provedena dohodou. Zakotvení smluvního principu při zřizování věcných břemen, stejně jako možnost jejich smluvního zrušení odůvodňuje i závěr, že není vyloučeno, aby se strany věcného břemena dohodly na jeho změně (zúžení i rozšíření). Z požadavku vkladu do katastru nemovitostí vyplývá, že i v případě změny, má –li mít požadovanou právní relevanci, musí být proveden vklad. Totéž platí i pro formu. Jestliže by došlo ke změně obsahu věcných břemen dohodou nespĺňující uvedené požadavky, její účinky by působily pouze mezi stranami dohody. Tím však nejsou vyloučeny možnosti například nabytí dodatečného rozšíření obsahu výkonem práva ve smyslu § 151o odst. 1 obč. zák., případně promlčení věcného břemena nevykonáváním v souladu s § 109 obč. zák. Dohodou je možná i odchylná úprava od dispozitivního ustanovení o povinnosti nést přiměřené náklady na zachování a opravy věci, která je v souvislosti s výkonem práva odpovídajícího věcnému břemenu užívána.¹¹⁰

O změně obsahu věcného břemena může rozhodnout také příslušný statní orgán. Oprávněným orgánem rozhodujícím o změně věcných břemen je soud, jestliže jsou dány předpoklady stanovené v § 151p odst. 3 obč. zák., a vyvlastňovací úřad v rámci vyvlastnění za podmínek stanovených zákonem č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). V obou případech jde o možnost omezit věcné břemeno, což není nic jiného než stanovit odchýlně od původního stavu rozsah práv a povinností. Podmínky, za nichž je dána možnost soudu svým

¹⁰⁹ tamtéž str. 70

¹¹⁰ tamtéž str. 71

rozhodnutím omezit věcná břemena, jsou totožné jako podmínky, za nichž může soud svým rozhodnutím věcné břemeno zrušit. Lze se domnívat, že rozdíl mezi zrušením a omezením spočívá v míře, v jaké je další trvání věcného břemena nutné z hlediska uspokojování potřeb oprávněného, ovšem tak, aby byl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného vzniklý změnou poměrů odstraněn. Stačí, je –li odstraněn hrubý nepoměr, menší intenzita nepoměru není vyloučena ani po omezení věcného břemena. Obligatorní podmínka při změně obsahu věcného břemena rozhodnutím soudu je opět stanovení přiměřené náhrady. Také podmínky, za nichž může vyvlastňovací úřad vyvlastněním omezit věcné břemeno, jsou stejné jako pro zrušení věcného břemena vyvlastněním. Pro posouzení je důležité zjištění potřeby další existence věcného břemena, zejména zda jeho existence nebrání řádnému užívání pozemků a staveb.

Za speciální změnu obsahu věcného břemena lze považovat záměnu věcného plnění plněním peněžitým. Příslušným orgánem k provedení této záměny je soud dle § 151p odst. 3 věta druhá obč. zák. podmínky pro toto rozhodnutí jsou nastalá změna poměrů a požadavek dalšího trvání věcného břemena se musí jevit jako nespravedlivý, tedy poskytování věcného břemena přesahuje únosnou míru, kterou je žádoucí posuzovat se zřetelem k dobrým mravům. Poslední podmínkou je kauzální nexus mezi změnou poměrů a vzniklým stavem. Obligatorní skutečností, která musí být v rozhodnutí o změně plnění stanovena, je rozsah nově poskytovaného plnění.¹¹¹

15.3 Změna předmětu věcných břemen

Vzhledem k povaze věcných břemen je typická změna jeho předmětu pouze takovým způsobem, kdy dojde k zániku původního věcného břemena a ke zřízení věcného břemena nového. V takovém případě dochází ke změně možností chování subjektů právního vztahu. Přesto je možné zabývat se situacemi, kdy dochází ke změně nepřímého předmětu věcných břemen. To platí především o dělení a slučování nemovitostí.

Při rozdělení zatíženého pozemku hraje rozhodující roli určení konkrétní části, která je věcným břemenem zatížena. Je –li zatížen celý pozemek, jsou po rozdělení tohoto pozemku zatíženy všechny nové věci. Pokud věcné břemeno zatěžovalo jen část pozemku, je po rozdělení pozemku zatížen ten z nových pozemků, kterého se věcné břemeno skutečně dotýkalo (přes který cesta skutečně vedla). K analogickým závěrům je třeba dospět při rozdělení stavby na nové vzniklé věci v právním smyslu.

¹¹¹ tamtéž str. 72

Přechod věcných břemen z budovy na jednotky vyjadřuje § 20 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, tykající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.¹¹²

Sloučení pozemku zatíženého věcným břemenem s jiným pozemkem je možný pouze tehdy, jestliže je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu, není –li rozsah vymezen v geometrickém plánu, není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související § 4 odst. 7 vyhlášky č. 26/2007 Sb. Komplikace mohou nastat při rušení bytového vlastnictví, pokud na některých jednotkách vázlo věcné břemeno (§ 5 odst. 6 a 7 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Změny mohou nastat také u oprávněné nemovitosti. Právo odpovídající věcnému břemenu není spojeno s nějakou částí pozemku, ale vždy s vlastnickým právem k celému pozemku. Proto také po rozdělení pozemku bude právo odpovídající věcnému břemenu spojeno s vlastnickým právem k nově vzniklým pozemkům. V tomto případě se rozšiřuje okruh oprávněných osob. Následkem takové situace by mohl být hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného vytvářející předpoklad pro zrušení nebo omezení věcného břemena soudem za náhradu podle § 151p odst. 3 obč. zák. Stejný závěr se týká rozdělení oprávněné stavby.

Sloučení oprávněného pozemku s jiným pozemkem je možné tehdy, jestliže je evidováno právo odpovídající věcnému břemenu, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu, není –li rozsah vymezen v geometrickém plánu, není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související § 4 odst. 7 vyhlášky č. 26/2007 Sb. Zde je třeba rozumět věcné břemeno nejen jako povinnost, ale i právo. Sloučení oprávněné jednotky s jinou by mohlo vést k závěru, že právo odpovídající věcnému břemenu je spojeno spoluvlastnickým podílem k budově ve výši odpovídající předchozímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu příslušejícího k vlastnictví oprávněné jednotky.¹¹³

16. Ochrana věcných břemen

¹¹² tamtéž str. 73

¹¹³ tamtéž str. 74

Ochrana věcných břemen představuje souhrn právních instrumentů, které zajišťují řádnou realizaci těch možností, jež jsou subjektům věcného břemena přiznány právními normami. Tyto prostředky mají buď obecnou nebo konkrétní povahu.

Ochrana práv z věcných břemen nevyplývá z konkrétních právních norem, je třeba jí odvozovat z § 4 obč. zák. Lze ji využít vždy, když není dána výlučná pravomoc jiného orgánu, a je ohroženo nebo porušeno právo odpovídající věcnému břemenu. Soudy mohou vycházet z analogické aplikace ustanovení poskytujících ochranu především vlastnickému právu (negatorní žaloba).¹¹⁴

Negatorní právní vztah (negatorní neboli záporní žaloba) je hmotně právní vztah mezi vlastníkem a tím, kdo do jeho vlastnického práva (práva odpovídajícího věcnému břemenu) zasahuje jinak než tím, že věc bez právního důvodu zadržuje. Tento vztah je charakterizován zejména povinností narušitele upustit od neoprávněných zásahů a uvést věc do původního stavu.¹¹⁵

V případě věcných břemen jde o žalobu podle § 80 písm. c) o.s.ř., kterou se osoba oprávněná z věcného břemena může domáhat určení, že na nemovitosti žalovaného vážne v žalobě uvedené věcné břemeno buď ve prospěch žalobce nebo ve prospěch jeho nemovitosti. Přichází do úvahy i tam, kde věcné břemeno není zapsáno v katastru nemovitostí (vydržení). Může jít i o opačný případ, kdy vlastník zatížené nemovitosti věcné břemeno popírá, i když je zapsáno, a tím se postavení oprávněného stává nejistým. Nelze vyloučit ani určení sporného rozsahu. V žalobě je třeba uvést skutečnosti, ze kterých vyplývá existence věcného břemena, při udržení musí oprávněný tvrdit dlouholetý výkon obsahu práva věcného břemena a dále musí tvrdit skutečnosti, ze kterých se podává, že žalobce byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře.

Žaloba na plnění přichází v úvahu, došlo-li již k neoprávněnému zásahu do práva odpovídajícímu věcnému břemenu (může podat i nabyvatel udržení, zde je nutno podat i návrh na určení). Žalobce má nárok zdržovací, buď je vážně ohrožen nebo třetí osoba do jeho práva již neoprávněně zasahuje. Nárok je uveden jako povinnost něco trpět nebo se něčeho zdržet; nebo odstraňovací, pokud zásah byl již ukončen, změnil však původní stav a ten je třeba obnovit. Pozitivní plnění může být tam, kde je obsahem věcného břemena něco konat.¹¹⁶

¹¹⁴ tamtéž str. 67

¹¹⁵ Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, Vydání první, Praha: C.H.BECK, 2002, str. 11

¹¹⁶ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 68

Oprávněný z věcného břemena se může v případě, že věcné břemeno spočívá ve výlučném užívání nemovitosti, domáhat jejího vyklizení, zdržení se neoprávněných zásahů a odstranění jejích následků. Nespočívá –li ve výlučné možnosti, může se oprávněný domáhat uložení povinnosti trpět konkretizovaný výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu, případně zdržet se konkretizovaného rušení. V žalobě na ochranu práva odpovídajícímu věcnému břemenu bude třeba zejména vymezit obsahově věcné břemeno a uvést též údaje o jeho zápisu do katastru nemovitostí, není-li snad v katastru napsáno, měl by se žalobce současně domáhat určení jeho existence.

Žalobce musí tvrdit skutečnosti, ze kterých se podává existence jeho práva k věci, do kterého žalovaný zasahuje, naopak nemusí popírat existenci práva žalovaného k zásahu; je na žalovaném, aby tvrdil a dokazoval skutečnosti, které mají za následek vznik takového práva, nebo –li aby dokázal, že nejde o zásah neoprávněný. U žaloby určovací musí být naléhavý právní zájem, že na nemovitosti nevázne v žalobě uvedené věcné břemeno (zánik, neplatná smlouva) a nebyl proveden jeho výmaz. Nelze vyloučit ani určení rozsahu, resp. obsahu věcných břemen.

Žaloby na plnění připadají v úvahu, vykovává –li někdo obsah práva věcného břemena, ač tu takové právo není, anebo při výkonu práva nad sjednaný rozsah. Při darování nemovitosti za současného zřízení věcného břemena nerušeného doživotního užívání ve prospěch dárce je zájem nového vlastníka na zachování dobrého stavu a na druhé straně nerušený výkon užívacích práv dosavadního vlastníka. Při negatorní žalobě a stanovení přístupu žalobce do nemovitosti bude nutno blíže stanovit účel a situace, při nichž bude žalobce realizovat svá práva vlastníka.¹¹⁷

Ochranu poskytuje soud pouze tehdy, zjistí –li zásah do práva. Na základě § 5 obč. zák. došlo –li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, se lze domáhat ochrany práva odpovídajícímu věcnému břemenu u příslušného orgánu státní správy. Tímto orgánem je dle § 11 zákona č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pověřený obecní úřad, který může předběžně zásah do práva odpovídajícímu věcnému břemenu zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý vztah.

Pokud hrozí bezprostřední neoprávněný zásah do práva odpovídajícího věcnému břemenu lze využít i § 6 obč. zák., tedy svépomoci. V tomto případě může bezprostředně ohrožený přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.¹¹⁸

¹¹⁷ tamtéž str. 69 -71

¹¹⁸ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 69

17. Zánik věcných břemen

Výčet způsobů zániku věcných břemen uvedený v občanském zákoníku není vyčerpávající, i když enumerativní dikce zákona v odst. 1 se zdá být taxativní. Vedle výčtu způsobů zániku věcných břemen obsahuje nyní občanský zákoník i konkretizaci některých způsobů. Dále možno připustit i další způsoby, které se mohou uplatnit jako obecné způsoby zániku právního vztahu, či způsoby vyplývající z povahy věcných břemen.¹¹⁹

Specifikem zániku věcného břemena je skutečnost, že kromě zániku právního vztahu má za následek obnovení původního obsahu subjektivního práva, které bylo věcným břemenem omezeno, tj. práva vlastnického. U všech druhů věcných břemen dochází jejich zánikem k tomu, že nositel příslušného vlastnického práva může realizovat užitnou hodnotu věci v takové míře, v jaké její užívání toto vlastnické právo umožňuje. Jde o tzv. elasticity práva.

Právní skutečnost znamenající zánik práva odpovídajícího věcnému břemenu nemusí korespondovat té právní skutečnosti, která vedla k jeho vzniku. Zánik věcného břemena k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je třeba v něm náležitým způsobem vyznačit. Půjde-li o zánik věcného břemena na základě písemné smlouvy, má výmaz provedený vkladem konstitutivní účinky. Ve všech ostatních případech bude mít výmaz provedený záznamem jen účinky deklaratorní.¹²⁰

Občanský zákoník výslovně uvádí, že věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona (§ 151p odst. 1 obč. zák.).

17.1 Zánik věcných břemen ze zákona

K zániku věcných břemen přímo ex lege dochází, jsou-li splněny skutečnosti předpokládané hypotézou příslušné právní normy. Účinky tedy nastávají automaticky, není třeba o nich konstitutivně rozhodovat. Dojde-li ke sporu, bude připadat v úvahu určovací žaloba, či ve sporu o plnění z věcného břemena může být namítán zánik věcného břemena.

K zániku věcných břemen může dojít nastoupením trvalých změn v souladu s § 151p odst. 2 obč. zák. Tento způsob zániku postihuje případy, kdy věcné břemeno již nemůže plnit své funkce. K takové situaci může dojít nastoupením trvalých změn, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Z použité dikce vyplývá, že pro zánik věcného břemena musí být splněny dvě

¹¹⁹ tamtéž str. 75

¹²⁰ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 388

podmínky. Musí nastoupit kvalifikované (tj. trvalé) změny, které se mohou týkat věci zatížené, oprávněné i osoby oprávněné. Druhou podmínkou je nemožnost užití zatížené věci ve prospěch oprávněných subjektů nebo vlastníka oprávněné nemovitosti. Tento způsob zahrnuje i zánik věcného břemena zánikem (zničením) věci, který býval dříve uváděn samostatně. Věcné břemeno zanikne okamžikem zániku věci zatížené, popřípadě zánikem věci oprávněné, pokud se týká věcných břemen působících in rem. Přejednou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká.¹²¹

V případě, že nastanou sice trvalé změny, ale věc zatížená může nadále sloužit potřebám oprávněného, nicméně odpadnou ekonomické, příp. sociální důvody pro výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu, nelze § 151p odst. 2 obč. zák. použít, neboť nebyly splněny současně oba základní předpoklady. Řešením vzniklé situace je možnost domáhat se zrušení věcného břemena soudem, který by měl posoudit, zda další trvání věcného břemena, byť je možné ho využít ve prospěch oprávněné věci, neznamena hrubý nepoměr mezi povinností zavázaného subjektu a výhodou oprávněného subjektu.¹²²

Může vyvstat otázka, zda povinná osoba je oprávněna bez souhlasu oprávněné osoby změnit pozemek tak, aby již neumožňoval výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu, přičemž odpověď je záporná. Sporný je názor, že při zániku budovy, jejímž vlastníkem svědčí právo odpovídající věcnému břemenu, dojde k jeho oživení v případě, že na jejím místě bude postavena budova nová, které bude moci i dosavadní břemeno sloužit; dle téhož názoru by budova musela být postavena v desetileté lhůtě, jinak by věcné břemeno zaniklo promlčením a současně zatížení vlastníka pozemku nemůže být ve vztahu k nové budově vyšší, než tomu bylo u budovy původní.¹²³ S tímto názorem nelze souhlasit, protože po nástupu změn v souladu s § 151p odst. 2 obč. zák. věcné břemeno zaniká a platný občanský zákoník neupravuje jeho opětovné obživení a také v zániku budovy nelze spatřovat pouze přechodnou nemožnost; taktéž věcné břemeno podle žádného ustanovení občanského zákoníku nemůže vyčkávat na opětovné postavení budovy.

Dle § 151p odst. 4 obč. zák. zaniká věcné břemeno smrtí nebo zánikem oprávněného. Jedná se o zánik věcných břemen působících in personam. Tento způsob zániku vyplývá ze samotné podstaty tohoto druhu věcných břemen, u nichž je právo vázáno na určitou osobu. Zánik nastává touto právní událostí, nebo prohlášením za mrtvého, tedy ke stanovenému dni smrti nezvěstného oprávněného z věcného břemena,

¹²¹ tamtéž str. 389

¹²² Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 77

¹²³ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, I. vydání, str. 52

nebo i ke dni stanovenému v rozhodnutí, že tento den nepřežil. Zánik právnické osoby nastává ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Smrt nebo zánik osoby povinné nemá z hlediska zániku věcných břemen žádnou právní relevanci. Problémy u tohoto způsobu zániku věcných břemen mohou nastat, nebude-li jednoznačně určité o jaký druh věcného břemena jde. Ve sporných případech bude nutno návrhem n určení se domáhat, zda věcné břemeno zaniklo či nikoli. Z toho vyplývá požadavek kladený na proces vzniku věcných břemen, jež vyžaduje přesnou, srozumitelnou a určitou formulaci všech prvků právního vztahu věcných břemen.¹²⁴

Věcná břemena zanikají ze zákona také soudní dražbou, ať je prováděna soudem dle příslušných ustanovení občanského soudního řádu nebo soudním exekutorem dle řádu exekučního, protože exekuční řád na příslušná ustanovení občanského soudního řádu odkazuje. Úprava zániku věcných břemen je obsažena v § 337h odst. 2 o.s.ř., dle kterého dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají věcná břemena a nájemní práva na nemovitosti váznoucí; to neplatí u věcných břemen a nájemních práv, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou, a u věcných břemen a nájemních práv, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada.

Základem je usnesení soudu, v němž soud určí závady, které v dražbě nezaniknou; mezi ně patří věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní zákon a další věcná břemena, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále. Osud dalších věcných břemen se odvíjí v závislosti na vyjádření oprávněné osoby při rozvrhovém jednání, zda požaduje vyplacení náhrady, jinak se má za to, že souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli a zachováním věcného břemena. Náhrady za věcná břemena zanikající ve výkonu rozhodnutí prováděném soudem nebo v exekuci prováděné soudním exekutorem se uspokojí ve třetí třídě pohledávek, v jejímž rámci je relevantní pořadí pohledávek, přičemž u náhrad za věcná břemena je pro pořadí rozhodující den vzniku věcného břemena. Po právní moci rozvrhového usnesení soud nebo exekutor vyrozumívá katastrální úřad o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká i nadále nemovitost zatěžují.¹²⁵

Věcná břemena zanikají ze zákona také dle úpravy obsažené v zákoně o konkurzu a vyrovnání. V souladu s § 14 odst. 1 písm. j) zákona č. 328/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zanikají prohlášením konkurzu věcná břemena zatěžující majetek patřící do podstaty, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek v posledních dvou měsících

¹²⁴ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 77

¹²⁵ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 390

před podáním návrhu na prohlášení konkursu anebo po podání tohoto návrhu. Toto ustanovení bylo do zákona o konkurzu a vyrovnání zařazeno novelou č. 105/2000 Sb., z níž je důležité i přechodné ustanovení zařazené do čl. II. Bod 1., díky jemu citované účinky platí i pro konkurzy prohlášené podle předchozích předpisů ode den 1.5.2000.¹²⁶

V nové úpravě úpadkového práva, tedy zákonem č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, která měla být účinná původně od 1.7.2007, ale z organizačních důvodů s účinností posunutou na 1.1.2008, je také obsažen zánik věcných břemen přímo ze zákona, a to v § 285 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 248 odst. 3 citovaného zákona. Dle těchto ustanovení věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými. Zpeněžením majetkové podstaty potom zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, věcná břemena, která zatěžují zpeněžovaný majetek a která jsou podle ustanovení tohoto zákona v insolvenčním řízení neúčinná.

17.2 Zánik věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu

V těchto případech zaniká věcné břemeno právní mocí rozhodnutí, které má konstitutivní povahu (event. dnem uvedeným v rozhodnutí).

17.2.1 Zánik věcných břemen rozhodnutím soudu

Příslušným orgánem může být především soud na základě § 151p odst. 3 obč. zák. Předpokladem vydání soudního rozhodnutí je nastoupení stanovených podmínek. Těmito podmínkami jsou změna poměrů, hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a příčinná souvislost mezi změnou poměrů a hrubým nepoměrem. Tyto podmínky platí nejen pro zrušení věcného břemena, ale také pro jeho omezení.¹²⁷

Změna poměrů musí nastat až po vzniku věcného břemena a musí být trvalého rázu. Tato změna poměrů musí existovat v době rozhodování soudu. Při jejím posuzování musí soud vycházet z porovnání poměrů, které existovaly v okamžiku zřízení věcného břemena, a poměrů vzniklých později, ať už na základě subjektivních či objektivních skutečností. Jedním z případů změny poměrů může být rozdělení věci zatížené věcným břemenem. Zákon má v zásadě na mysli takovou změnu poměrů, která nastala v rámci existujícího

¹²⁶ tamtéž str. 390

¹²⁷ tamtéž str. 390

právního vztahu, aniž by došlo k jeho porušení některou ze stran. Judikatura naznačuje, že změna poměrů za určitých okolností může vzniknout i změnou v chování účastníků. Podle judikatury změna v osobě vlastníka nemovitosti, na níž vázne věcné břemeno, je nepochybně změnou, neboť napříště bude třeba posuzovat případné změny se zřetelem k osobě tohoto nového vlastníka a jeho poměrům, které se pochopitelně mohou vyvíjet odlišně od předchozího vlastníka.

Hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného představuje porovnání práv oprávněného subjektu s povinnostmi zavázaného. Vzhledem k povaze právního vztahu věcného břemena, vyžaduje zákon kvalifikovaný nepoměr, tj. hrubý nepoměr. Zjištění hrubého nepoměru je otázkou skutkovou a na jejím posouzení bude záviset rozhodnutí soudu, zda věcné břemeno omezí či zruší. Pro posouzení vzniku hrubého nepoměru bude rozhodující porovnání stavu mezi zatížením vlastníka a výhodou oprávněného v době, kdy bylo věcné břemeno zřízeno a v době rozhodování soudu.

Změna poměrů a hrubý nepoměr musí být ve vztahu příčiny a následku, jak lze vyvodit gramatickým výkladem.¹²⁸

Obligatoční skutečností, která musí být v rozhodnutí o zrušení (příp. omezení) uvedena, je přiznání přiměřené náhrady. Zákon blíže přiměřenou náhradu nevysvětluje, ale v praxi se většinou přiznávala jednorázová peněžitá náhrada, ovšem není vyloučeno ani poskytování opakujícího se peněžitého plnění. Náhrada nemusí být poskytnuta v penězích, ale může jí být i vytvoření takového stavu, který zabezpečí plnohodnotné uspokojení potřeb oprávněného jiným způsobem, než je dosavadní výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu. Při rozhodování o výši přiměřené náhrady je třeba vycházet z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením věcného břemena dostává vlastníkovi zatížené nemovitosti, jakož i z majetkových důsledků zániku věcného břemena pro oprávněného. Žádá-li žalobce zrušení věcného břemena cesty přes jeho pozemek s tím, že se změnilo využití zemědělského pozemku na rekreační, a tudíž povinného věcné břemeno více zatěžuje, může soud takovému návrhu vyhovět, bude-li moci v souladu se žalobním návrhem zajistit oprávněnému přibližně rovnocenný přístup k jeho nemovitosti tak, že bude moci uložit povinnému vybudovat přístup k nemovitosti oprávněného nebo stanovit náhradu částkou vybudování přístupu umožňující. Pokud oprávněný z věcného břemena, které soud ruší, způsobil protiprávním jednáním zhoršení věci, věcným břemenem zatížené, nelze k této okolnosti při stanovení přiměřené náhrady přihlídnout.

¹²⁸ tamtéž str. 391

Soudní praxe potvrzuje, že zrušení věcného břemena podle § 151p odst. 3 obč. zák. se nemůže domáhat ten, kdo je z věcného břemena oprávněný. Uvedené ustanovení vyjadřuje zákonem poskytovanou ochranu vlastníků nemovitosti, kdy pro změnu poměrů vznikne hrubý nepoměr mezi jeho zatížením a výhodou oprávněného, kdy již na dalším trvání práva věcného břemena nelze spravedlivě trvat. Jestliže je to však oprávněný z věcného břemena, který se jej chce vzdát, může tak učinit, ovšem bez toho, že by mu za zřeknutí se tohoto práva náležela jakákoliv náhrada.¹²⁹

Lze se setkat i s názorem, že vzniklo –li věcné břemeno za úplatu a oprávněný jej již nehodlá užívat, může mít zájem na jeho zrušení za přiměřenou náhradu (např. doživotní užívání bytu). V takovém případě nelze oprávněnému z věcného břemena upíít možnost žádat jeho zrušení za přiměřenou náhradu, při jejímž stanovení by se přihlédlo i k částce, kterou za zřízení práva zaplatil, a k době, po kterou právo odpovídající věcnému břemenu užíval. Jinak řečeno, zánikem věcného břemena získává povinný majetkový prospěch, který je v některých případech třeba vypořádat. Proto je třeba právo žádat soud o takové zrušení za náhradu přiznat i oprávněnému. Dle téhož názoru věcné břemeno nemůže zaniknout jednostranným vzdáním se práva. Dnešní úprava se od úpravy v obecném zákoníku občanském, který tento způsob umožňoval, liší a i tento způsob zániku věcných břemen vyžaduje dohodu mezi povinným a oprávněným.¹³⁰

Lze souhlasit s prvním názorem, že ustanovení je zde na ochranu vlastníků nemovitosti, ale současně ve světle argumentů názoru druhého lze uvést, že ve výjimečných případech je nutno přiznat tuto možnost i oprávněnému, a to zejména tehdy, pokud věcné břemeno bylo zřízeno za náhradu a následnou změnou poměrů, nastala –li ve velmi krátkém časovém období, se právo odpovídající věcnému břemenu realizuje oprávněnému obtížněji (nelze vyloučit částečný podíl povinného), kdy neposkytnutím náhrady při nevyužívání práva oprávněným by povinnému vznikl neodůvodněný prospěch. Navíc při jednostranném zřeknutí se práva oprávněným bez akceptace povinným může nastat situace, že tato skutečnost nebude zapsána v katastru nemovitostí, protože tato listina by nebyla způsobilá k zápisu, kdy tento způsob zániku právního vztahu nezná ani občanský zákoník. Dle občanského zákoníku je nezbytná dohoda, pro potřeby katastru nemovitostí by postačovalo i pouhé souhlasné prohlášení, ovšem v obou případech pro provedení změny katastru nemovitostí je třeba úředně ověřené podpisy. Nedošlo –li by k dohodě nebo

¹²⁹ tamtéž str. 391

¹³⁰ Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006, str. 638, 640

souhlasnému prohlášení, došlo by k zániku věcného břemena až v desetileté promlčecí lhůtě.

17.2.2 Zánik věcných břemen rozhodnutím správního orgánu

Orgánem oprávněným zrušit svým rozhodnutím věcné břemeno je také vyvlastňovací úřad v rámci vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb. Za předpokladu, že je splněn předmět a účel vyvlastnění vyplývající z § 170 stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb.), zruší vyvlastňovací úřad věcné břemeno (§ 1 odst. 1 písm. c) vyvlastňovacího zákona. Při zrušení práva věcného břemena nastává zánik věcného břemena jako právního vztahu.

Rozhodovat o zrušení věcného břemena mohou též pozemkové úřady. Toto oprávnění jim svěřuje jednak § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti se schvalováním dohody o vydání nemovitosti nebo při rozhodování o vlastnictví oprávněné osoby k nemovitosti v rámci vypořádávání restitučních nároků. Dále podle § 19 odst. 2 při provedení pozemkových úprav a v souvislosti s tím o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o určení hranic pozemků nebo o zřízení, popřípadě zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům rozhoduje pozemkový úřad na základě dohody vlastníků. V případě, že se vlastníci nedohodnou, rozhoduje pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 11 odst. 8, který stanovuje, že schválený návrh pozemkových úprav je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům; tedy na základě dohody vlastníků nebo příslušným postupem schváleného návrhu pozemkových úprav může pozemkový úřad zřídit nebo zrušit věcné břemeno. Toto rozhodnutí pozemkový úřad oznamuje veřejnou vyhláškou a současně doručí katastrálnímu úřadu a všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo zněnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu.

17.3 Zánik věcného břemena na základě smlouvy

Občanský zákoník výslovně zakotvuje možnost smluvního zrušení věcného břemena. Subjekty smlouvy o zrušení věcného břemena musí být oprávněný a povinný

v době uzavírání smlouvy, což samozřejmě nevylučuje, že to budou osoby odlišné od osob, které věcné břemeno zřizovaly. Smlouvou lze zrušit i věcná břemena, která vznikla i jinými způsoby než smluvně. Smlouva o zrušení věcného břemena může být uzavřena jak samostatně, tak jako součást jiné, např. kupní smlouvy. Smlouvu o zrušení věcného břemena je možno považovat za specifický případ rozvázání (dissoluce).

Zákon vyžaduje k platnosti smlouvy písemnou formu, při jejím nedodržení je smlouva absolutně neplatná (§ 40 obč. zák.). Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti, což je tehdy, kdy včasné přijetí návrhu, jako vyjádření souhlasu s obsahem návrhu, dojde navrhovateli (§ 44 odst. 1 a § 43c odst. 2 obč. zák.). K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno zanikne dnem vkladu do katastru nemovitostí, tj. vkladem provedeným na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy návrh na vklad by doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Pokud by se smlouvou rušilo věcné břemeno k nemovitosti v katastru neevidované, zánik by nastal účinností smlouvy. Tato situace nastává v případě, že u věcných břemen působících in rem nejsou předmětem evidence obě nemovitosti, u věcných břemen působících in personam není předmětem evidence nemovitost zatížená. Pokud by nastala situace, kdy u věcných břemen působících in rem je jedna z nemovitostí předmětem evidence v katastru a druhá nikoliv, je nezbytný vklad do katastru nemovitostí u nemovitostí zatížených, u oprávněných jen pokud věcné břemeno bylo v katastru nemovitostí evidováno.¹³¹

17.4 Zánik věcného břemena splynutím

Konstrukce splynutí je v občanském zákoníku opětovně obecně upravena od 1.1.1992, i když jako důvod zániku závazku. Splynutí (konsolidace) je upravena v § 584 obč. zák. a splynutím zaniká závazek, dojde-li ke splynutí věřitele a dlužníka (práva s povinností) z určitého závazkového právního vztahu v jedné osobě. Tento způsob zániku závazků vyplývá z toho, že nikdo nemůže sám sobě být dlužníkem a naopak. Nicméně není pochyb o tom, že se splynutí uplatní také u věcných břemen. Pro splynutí je nezbytná jednoznačná totožnost oprávněného a povinného subjektu.

Z definice věcných břemen uvedené v § 151n odst. 1 obč. zák. vyplývá platnost zásady „nulli res sua servit“. Z toho lze oprávněně usuzovat, že při spojení práva odpovídajícího věcnému břemenu a povinnosti věcného břemena v jediném subjektu věcné

¹³¹ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. I. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 392

břemeno zanikne. Ke splnutí může obecně dojít v osobě fyzické i právnické. Zánik věcného břemene nastává okamžikem splnutí.¹³²

Na problematiku, zda je zánik definitivní a zda je k zániku věcného břemena tímto způsobem nutná zápis do katastru nemovitostí, je možných několik odpovědí. Dle některých názorů je zánik definitivní a pokud by v budoucnu došlo k opětovnému rozdělení vlastnického práva bývalé zatížené věci a oprávněné věci mezi různé subjekty, věcné břemeno „neobživne“, neboť již jednou zaniklo. V případě existující potřeby věcného břemena by nezbývalo nic jiného, než věcné břemeno opětovně zřídit.¹³³ Dle obdobného názoru na otázku, obnoví –li se práva a povinnosti z někdejšího věcného břemena, když se subjekty oprávnění a povinnosti znovu rozdvoují, nepodává platná právní úprava žádnou odpověď, ale lze mít za to, že zrušené věcné břemeno neobživne.¹³⁴

Dle jiných názorů preferujících teorii možného obživení věcného břemena věcné břemeno splnutím nezaniká, není ovšem vykonáváno a vlastník má možnost jej nechat vymazat z katastru nemovitostí. Pokud vymazáno není a vlastnictví panujícího a zatíženého pozemku se rozdělí, stane se jeho výkon opět aktuálním. Argumenty pro tento názor jsou dále uvedené. Zánik věcných břemen je upraven komplexně v hlavě třetí části druhé občanského zákoníku, a úpravu zániku závazků v části osmé na něj lze použít jen přiměřeně (analogicky). Zákonodárce tak zjevně postupoval proto, že chtěl oddělit věcná práva od obligacních vztahů. Zánik věcných břemen splnutím však zákon přímo neupravuje, a tak se nabízí závěr, že splnutím samo břemeno nezaniká, nicméně stává se nepraktickým, dočasně jako by „spalo“ (vlastník nemovitosti zatížené i oprávněné je stále oprávněným z věcného břemena mezi těmito nemovitostmi, ale současně tyto nemovitosti užívá z titulu vlastnického práva, takže věcné břemeno ustupuje do pozadí). Může se stát, že oprávněný z věcného břemena cesty se stane vlastníkem zatíženého pozemku, který má třetí osoba v nájmu; zde by bylo nesprávné dovozovat, že věcné břemeno zaniklo a že vlastník nemůže nadále přes pronajatý pozemek přecházet.

Dle druhého z uváděných názorů splyne –li vlastník nemovitosti zatížení i oprávněné, vstupuje do právního vztahu jako osoba povinná i oprávněná. To je sice na první pohled absurdní, ale nelze přehlédnout, že konstrukce věcných práv k věci cizí vychází z představy vztahu osoby k věci, a ten se nemění, pokud jsou tu dvě samostatné nemovitosti. Protože nepřichází v úvahu zánik věcného břemena dohodou, postačí, když

¹³² tamtéž str. 392

¹³³ tamtéž str. 393

¹³⁴ Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné, 1. svazek, 2. vydání, Praha, Codex, 1997, str. 322

vlastník obou nemovitostí nechá provést výmaz věcného břemena z katastru nemovitostí. Právní skutečností, o kterou se výmaz opírá, bude zřejmě jednostranné prohlášení vlastníka, které je právním úkonem a nahrazuje smlouvu o zrušení věcného břemena; i z toho lze dovodit, že toto prohlášení analogicky podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Pokud však věcné břemeno z katastru nemovitostí vymazáno nebude, bude je možno po rozdělení vlastnictví k nemovitostem opět vykonávat. Nic nemění ani předchozí judikatura (R 37/1985), kde je uvedeno, že věcné břemeno zanikne okamžikem, kdy došlo ke splnutí z věcných břemen vyplývajících práv a povinností v jedné osobě, protože v této době neplatil intabulační princip, kdy při zániku je nezbytná extabulace.

Názor o možném „obživnutí“ věcného břemena, přesněji o tom, že v případě splnutí zaniká až výmazem z katastru nemovitostí, patrně lépe vyhovuje právnímu a hospodářskému styku; pokud se totiž v době, kdy obě nemovitosti byly ve vlastnictví jedné osoby, nezměnily poměry natolik, že by se toto věcné břemeno stalo hospodářsky neúčelným a pokud současně nebylo vymazáno z katastru nemovitostí, je nepochybně účelnější a pohodlnější pokračovat v jeho výkonu než zřizovat nové.¹³⁵

Oba tyto názory vychází teoretických a praktických zkušeností. První je založen na teoretických východiscích, protože při současném chápání splnutí splnutím závazek definitivně zaniká a není možné jeho obživnutí, protože zákon tuto alternativu nezakotvuje a opětovný vznik je možný zase jen způsoby uvedenými v zákoně. Při tomto pojetí není zřejmý způsob výmazu z katastru nemovitostí, pokud tak neučiní vlastník jednostranným prohlášením za situace, kdy bude jediným vlastníkem nemovitosti zatížené i oprávněné. Dále za této situace vyvstává problém s výmazem při opětovném rozdělení, což by bylo možné pouze určovací žalobou. Zde by vznikalo věcné břemeno až vydržením uplynutím příslušné lhůty. Taktéž zde je otevřena spekulativní cesta k výmazu věcného břemena zaniklého splnutím prostřednictvím určovací žaloby až několikátým vlastníkem zatíženého pozemku před uplynutím desetileté lhůty, přestože je zde potřeba věcného břemena cesty a nutnost opětovného zřízení věcného břemena za náhradu, což může být částečně v rozporu se zásadou ochrany dobré víry třetích osob a dobré víry v zápis v katastru nemovitostí.

Druhý názor vychází spíše z praktických poznatků a odstraňuje některé nedostatky předchozího (zejména problematiku výmazu věcného břemena z katastru nemovitostí), ale jedná se o právní konstrukci, která nemá v platném právu oporu, protože teorii spícího

¹³⁵ Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006, str. 636 - 637

právního vztahu a následného obživení nelze dovést z žádného ustanovení, a to ani analogicky.

Z výše uvedeného vyplývá, že by mělo být upraveno, zda věcné břemeno splnutím zaniká či ne. V kladném případě by mělo být současně stanoveno, jakým způsobem bude zajištěn výmaz věcného břemena z katastru nemovitostí, zda bude výmaz obligatorní s event. následky neprovedení. V případě, že k zániku nedojde, tudíž při možnosti obnovení, stanovit možnosti výmazu, změny a podmínky obnovení. Nejvhodnějším postupem z hlediska praktického se jeví možnost zániku věcného břemena splnutím, ovšem s nutností provedení výmazu věcného břemena, přičemž nedojde –li k výmazu je zde nutno prioritně chránit dobrou víru účastníků a možných budoucích vlastníků zatížených i oprávněných pozemků.

17.5 Zánik věcného břemena uplynutím doby

Věcné břemeno je svou podstatou právním vztahem převážně časově neomezeným. Se zřetelem k sociálně ekonomické podstatě věcných břemen budou v praxi obvykle věcná břemena skutečně zřizována na dobu blíže neurčitou. Nelze ovšem vyloučit zřízení věcného břemena na dobu určitou. Tuto možnost potvrdil i Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 13.10.2004, sp. zn. III. ÚS 104/04, kde mimo jiné výslovně uvádí, že skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemena uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno neupravuje, neznamená, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).

Ve zmíněných případech bude mít časový úsek, na který bylo věcné břemeno zřízeno, povahu lhůty omezující trvání práva (§ 578 obč. zák.). Zánik věcného břemena pak působí sama událost a tento nastává již samotným uplynutím stanovené doby.¹³⁶

17.6 Zánik věcného břemena splněním rozvazovací podmínky

Vazba věcného břemena a rozvazovací podmínky je vhodnější, než omezení věcného břemena na dobu určitou. Je tomu tak proto, že rozvazovací podmínka je způsobilejší vyjádřit potřebu existence věcného břemena z hlediska jeho trvání, neboť při zřizování věcného břemena je poměrně obtížné přesně určit dobu jeho potřeby

¹³⁶ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 393

v budoucím období. Z obecné povahy rozvazovací podmínky vyplývá, že splněním podmínky právní vztah věcného břemena sub conditione založený zaniká.

K zániku není třeba žádné další skutečnosti, rozhodnutím soudu může být zánik věcného břemena pouze deklarován.¹³⁷

18. Promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu

Dle § 109 obč. zák. se právo odpovídající věcnému břemenu promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno. Věcné břemeno tedy není s promlčení vyloučeno. Výkonem práva se ovšem v ustanovení § 109 obč. zák. nerozumí totéž, jako v § 100 odst. 1 a v § 101 obč. zák.; výkonem práva v těchto ustanoveních se rozumí uplatnění práva u soudu (příp. jiného orgánu). Na rozdíl od toho se v § 109 obč. zák. výkonem práva rozumí faktický výkon, realizace práva vyplývajícího s věcného břemena.

V důsledku úpravy dané v § 109 obč. zák. promlčecí doba u práv odpovídajících věcným břemenům nezačíná okamžikem, kdy je actio nata, kdy tedy prvně by bylo možno důvodně podat žalobu, protože povinný z věcného břemena začne bránit oprávněnému ve výkonu jeho práva, nýbrž začíná zároveň se vznikem práv odpovídajících věcným břemenům. Toto ustanovení ovšem patrně nebude možno aplikovat na věcná břemena, u nichž povinnost směřuje k nekonání.

Každý reálný výkon práva zároveň běh promlčecí doby přerušuje a tato lhůta začíná plynout znova od posledního výkonu práva.¹³⁸ Pokud došlo k započetí výkonu práv odpovídajících věcným břemenům, lze stanovit počátek běhu promlčecí doby u věcných břemen, které mají povinnost ve formě konání, k okamžiku, kdy povinný subjekt přestal plnit svoji povinnost, tj. až tehdy, kdy nastane nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněným. Je-li povinnost opakující se k určitému termínu, začne doba běžet dnem následujícím po dni, v němž měla být povinnost splněna. Je-li povinnost udržovat stav, začne promlčecí doba běžet dnem, kdy nastal stav odporující stanovené povinnosti. Rozhodující je objektivně existující stav vedoucí k posouzení, zda nastal rozpor s obsahem věcného břemena. Obdobná je situace u věcných břemen, kde povinnost má formu zdržet se. Počátek nastává okamžikem, kdy povinný určenou povinnost porušil. U práv odpovídajících věcnému břemenu, kterým koresponduje povinnost strpět, nastává počátek okamžikem, kdy oprávněný přestal svoje právo vykonávat. Rozhodný je tedy poslední výkon práva. Ani v jediném případě promlčení není rozhodující, zda

¹³⁷ tamtéž str. 393

¹³⁸ tamtéž str. 232

k nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemenu došlo z objektivních nebo subjektivních důvodů. Rozhodující je existující stav nevykonávání. Přechodná nemožnost výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu, která není důvodem zániku věcného břemena, může vést k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Věcná břemena, která vznikají přímo ze zákona, je nutno z promlčení vyloučit. Stále je tu právní důvod (zákon), který za stanovených podmínek, umožňuje výkon práva.¹³⁹

Promlčením nedochází k zániku věcného břemena, nýbrž se pouze právo odpovídající věcnému břemenu závažně oslabuje, neboť nárok, tj. vynutitelnost tohoto práva, se stává podmíněným na vznesení námítky promlčení. Vznesením námítky promlčení zaniká nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemena a dochází k jeho změně na tzv. naturální obligace. Vlastník zatížené nemovitosti má právo na námítky, jestliže by byl žalován pro odepření poskytnout výkon věcného břemena.

V případě, že žalobci půjde o dosažení výmazu promlčeného věcného břemena, bude muset podat žalobu na jeho zrušení pro změnu poměrů dle § 151p odst. 3 obč. zák., neboť nemožnost domoci se soudní ochrany práva odpovídajícího věcnému břemenu na straně jedné a trvajícím zápisem omezujícího věcného břemena k nemovitosti v katastru nemovitosti na straně druhé vznikne hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem; žalobce by měl v tomto řízení uplatnit námítku pro promlčení práva.

Zabrání –li vlastník zatížené nemovitosti oprávněnému z věcného břemena ve využívání práva odpovídajícího věcnému břemenu, může se oprávněný domáhat ochrany práva přímo žalobou na plnění. V případě vzniku přechodné situace trvalejšího rázu, která výkon znemožňuje, a oprávněný chce zabránit promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu může se buď dohodnout z vlastníkem zatížené nemovitosti na uznání práva (§ 110 obč. zák.), anebo může podat žalobu na určení, že právo existuje, která by zastavila běh promlčecí lhůty. Lze vyslovit názor, že pokud by chování odpovídající oprávnění z věcného břemena nebylo v průběhu promlčecí doby realizováno jako právo, promlčecí doba by běžela i nadále (prokazatelný výkon obsahu práva odpovídajícího věcnému břemenu na základě jiného důvodu než realizace práva odpovídajícího věcnému břemenu).¹⁴⁰ K tomuto nutno poukázat, že je velmi těžko prokazatelné, že výkon obsahu

¹³⁹ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha, 2002, str. 85

¹⁴⁰ Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006, 1. vydání, str. 62 -63

práva odpovídajícího věcnému břemenu se děje z jiného důvodu než výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu.

19. Věcné břemeno a katastr nemovitostí

Většina věcných břemen vzniká smlouvou. Realizace těchto smluv do katastru nemovitostí se provádí pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu. Každá smlouva musí být sepsána určitě, srozumitelně, konkrétně a úplně, aby nezpůsobila možnost sporu mezi účastníky. Musí obsahovat přesné vymezení obsahu věcného břemena a pro eventuální vymáhání neplnění povinností, též rozsah a způsob výkonu věcného břemena.

Důležité je přesné označení účastníků. U fyzických osob se uvede jejich plné jméno a příjmení, rodné číslo a bydliště. Smlouvu může za fyzickou osobu uzavřít i jeho zástupce zmocněn na podkladě speciální plné moci, dané výhradně a účelově pro uzavření konkrétní smlouvy o zřízení věcného břemena. U právnických osob se uvede její název, identifikační číslo, sídlo, jméno pracovníka oprávněného za organizaci sjednávat a podepisovat smlouvy, ověření, zda je nutné k podpisu připojit otisk razítka. Rovněž je nutno ověřit, zda za organizaci nejsou povinni takovéto smlouvy sjednávat a podepisovat dva členové či více.¹⁴¹

Lokalizace a individualizace nemovitosti, včetně bytu, zatížené věcným břemenem, je další důležitou okolností. U pozemků je dána označením názvu obce, katastrálním územím, ve kterém leží, a parcelního čísla, zpravidla citací výpisu z katastru nemovitostí. U budov je dána uvedením názvu obce, příslušností k části obce, názvu katastrálního území, ve kterém leží, označením pozemku, na němž jsou postaveny, a uvedením čísla popisného nebo evidenčního, pokud se jim přidělují, nebo způsobem využití, nepřiděluje – li se jim popisné nebo evidenční číslo. U bytů a nebytových prostor je dána uvedením lokalizace budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu či nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány.

Další částí smluv je ustanovení, zda se věcné břemeno zřizuje za úplatu či bezplatně. Chybí –li toto ujednání, považuje se věcné břemeno za bezúplatné. Ve smlouvě je též potřeba dohodnout, že oprávněný je povinen nést přiměřené náklady na údržbu a opravy nemovitostí a stanovit rozsah těchto nákladů.¹⁴²

¹⁴¹ Bumba, J. Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický a kartografický, 1. vydání, 1999, str. 22

¹⁴² tamtéž str. 23

Ve smlouvě se též zpravidla uvádí doba trvání věcného břemena, a to v podobě konkrétního časového údaje, tedy přesného data, délky trvání, stanovení příslušné podmínky. Není-li doba trvání věcného břemena ve smlouvě uvedena, trvá do doby, než zanikne některým ze zákonem stanovených způsobů.

Je nezbytné, aby smlouva obsahovala úředně ověřené podpisy účastníků či jejich zmocněnců nebo statutárních zástupců. Důležité je i datum uzavření smlouvy. Datum ale není podstatnou náležitostí a není-li uvedeno, nezpůsobuje její neplatnost. Tento údaj může ovšem mít zásadní význam pro zamezení sporů o povinnosti náhrady ve škodním řízení, dojde-li ke škodě v časovém období, které nelze jednoznačně ztotožnit s časem výkonu práva.¹⁴³

Z hlediska evidence věcných břemen v katastru nemovitostí lze věcná břemena rozdělit do třech skupin. První skupinou jsou věcná břemena, jejichž zápis do katastru nemovitostí je vyloučen právní úpravou, anebo skutečností, že věcná břemena zatěžují stavby, které nejsou obsahem katastru nemovitostí (přehradní hráze, mosty, komunikace, tunely apod.). V současnosti právní úprava nikde výslovně neuvádí, že věcná břemena se nezapisují do katastru nemovitostí. Takovou úpravu obsahoval dnes již zrušený zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, ve znění pozdějších předpisů ve svém § 12 odst. 3, kdy oprávnění organizací spojů zákon výslovně prohlašoval za věcná břemena, ale současně stanovoval, že se nezapisují do evidence nemovitostí.

Druhým případem jsou věcná břemena, která se vyznačují v katastru nemovitostí bez geometrického plánu. Tato situace nastává, pokud věcná břemena zatěžují celé nemovitosti (celé pozemky, celé budovy). Třetím případem jsou věcná břemena, která zatěžují pouze část nemovitosti, kdy k zápisu do katastru nemovitostí musí být předložen geometrický plán. V tomto případě pro bezproblémový výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu je nutno věcné břemeno jednoznačně lokalizovat a identifikovat, k čemuž právě slouží geometrický plán, jehož předložení výslovně ukládá § 5 odst. 5 zákona č. 344/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.¹⁴⁴

Jisté rozpaky do problému zařazení věcných břemen vnesl tzv. energetický zákon (zák. č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů). V několika svých ustanoveních (§ 46, § 68, § 87) definuje ochranná pásma energovodů, která mají jednoznačně charakter věcných břemen, ale ani v jednom případě nepoužívá označení věcné břemeno a nezmiňuje se, zda se příslušné právo zapisuje do katastru nemovitostí. Podobný režim lze nalézt i

¹⁴³ tamtéž str. 23

¹⁴⁴ tamtéž str. 39

v dalších zákonech například v zákoně č. 254/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (§ 50, § 51, § 52); zákon č. 127/2005 Sb. ve znění pozdějších předpisů (§ 102, § 103).

K dané problematice existují dva právní názory. Dle prvního právního názoru zápis těchto věcných břemen do katastru nemovitostí je bezpředmětný, neboť věcné břemeno vzniká ze zákona a k jeho legalitě není zápis do katastru nemovitostí nutný. Druhý právní názor dovozuje opačný závěr, že zápis do katastru nemovitostí je nutný, neboť v případě, že zápis není uložen speciálním zákonem, je potřeba postupovat podle zákona obecného, kterým je v tomto případě občanský zákoník. Ten v § 151o odst. 1 zápis požaduje. Kromě toho lze použít i podpůrného argumentu v podobě ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.¹⁴⁵ Zejména s ohledem na právní jistotu jeví se jako vhodnější postup podle druhého právního názoru, když sice v případě těchto věcných břemen – veřejnoprávních oprávnění dochází ke vzniku již na základě příslušného právního předpisu, ale nezbytnost zápisu těchto věcných břemen do katastru nemovitostí by více odpovídala díky výše citovaných právních předpisů a dále již z výpisu z katastru nemovitostí by bylo patrné, která věcná břemena nemovitost zatěžují a v jakém rozsahu, aniž by bylo nutno zpětně věcná břemena často s obtížemi dohledávat a současně by zápis plnil i preventivní funkci v rámci předcházení škodám jednoznačnou lokalizací a identifikací věcného břemena.

Věcná břemena a jim odpovídající práva se do katastru nemovitostí zapisují vkladem, je-li podkladem smlouva mezi účastníky, nebo záznamem, je-li podkladem zákon nebo rozhodnutí státního orgánu. Specifickým způsobem nabytí je vydržením, kdy se do katastru nemovitostí zapisuje na základě osvědčení ve formě notářského zápisu, na základě soudního smíru, nebo na základě rozhodnutí soudu v obdobném řízení jako o určení vlastnictví, a to záznamem.

Věcné břemeno a odpovídající právo se vyznačuje jak na listu vlastnictví osoby povinné, tak na listu vlastnictví osoby oprávněné. V části C listu vlastnictví povinné osoby se uvádějí následující údaje, kterými jsou druh věcného břemena, nemovitost zatížená, osoba oprávněná (u věcného břemena in personam), nemovitost, s jejímž vlastnictvím je oprávnění spojeno. V části B1 (u ručně vedených tiskopisů v části D) listu vlastnictví osoby oprávněné se uvádí právo odpovídající věcnému břemenu, nemovitost osoby oprávněné, s jejímž vlastnictvím je případně právo spojeno, nemovitost, již věcné břemeno

¹⁴⁵ tamtéž str. 40

zatěžuje. Věcná břemena, jimž odpovídá oprávnění in rem, jsou vyjádřena doplňkovým údajem vztahujícím se k parcelnímu číslu.

Technický předpis katastru nemovitostí používá následující označení pro věcná břemena in rem, kdy věcné břemeno obecně označuje kódem 1, věcné břemeno cesty, kódem 2, věcné břemeno chůze, kódem 3, věcné břemeno jízdy, kódem 4, věcné břemeno provádění oprav plotu, zdi a střechy, kódem 5, věcné břemeno vedení stoky, kanálu, potrubí, příkopu, podzemního a nadzemního potrubí, svádění vody, kódem 6, věcné břemeno zřízení plotu nebo zdi, kódem 7, věcné břemeno štítové zdi, kódem 8, věcné břemeno spoluužívání studny, žumpy, průjezdu a štítu, kódem 9, věcné břemeno braní vody, kódem 10, věcné břemeno dolování, kódem 11; věcná břemena, jimž odpovídá oprávnění in personam, mají kód 21, jde -li o věcné břemeno bytu a bydlení, kód 22, jde -li o věcné břemeno výměnku, kód 23, jde -li o věcné břemeno užívání a kód 24, jde -li o věcné břemeno požívání.¹⁴⁶

20. Věcná břemena a odpovědnost za škodu

Každé ohrožení či porušení subjektivních práv a povinností v občanskoprávních vztazích se stává společensky nežádoucí, protože bývá spojeno s nepříznivými individuálními majetkovými újmami a společenskými ekonomickými ztrátami. Také oprávnění vyplývající z věcného břemena musí být vykonáváno tak, aby nepůsobilo škodu.

Povinnost předcházet hrozcím škodám je stanovena § 415 obč. zák. Ustanovení § 415 obč. zák. má povahu jedné ze základních zásad občanského práva, a to principu, který ovládá jednak občanskoprávní prevenci a jednak občanskoprávní odpovědnostní systém. Jako takové se vztahuje na všechny účastníky občanskoprávních vztahů. Občanskoprávní prevence znamená v oblasti občanského práva předcházet porušování práv, neplnění povinností, vzniku škod na zdraví či majetku, přírodě a životním prostředí. Povinnosti uložené v § 415 obč. zák. jsou právními povinnostmi, v nichž je zahrnut jednak požadavek dodržovat to, co je stanoveno zákonem nebo smluvně, a kromě toho si obecně počínat tak, aby nedocházelo ke škodám uvedeným v tomto ustanovení, proto bývají povinnosti v tomto ustanovení uložené označovány jako generální prevence.¹⁴⁷

Také ustanovení § 417 obč. zák., tzv. speciální prevence, může u vztahů věcných břemen nalézt uplatnění. Dle tohoto ustanovení je uložena povinnost toho, komu již konkrétní škoda hrozí zakročit k odvrácení této hrozcí škody (tzv. zasahovací prevenční

¹⁴⁶ tamtéž str. 43

¹⁴⁷ Hoiub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 432

povinnost). Zakročení je možné pouze způsobem přiměřeným konkrétnímu ohrožení. Při posuzování přiměřenosti je třeba brát v úvahu druh a intenzitu ohrožení škodou, celkovou vzniklou situací, postavení a možnosti konkrétního ohroženého. Tato prevenční povinnost je uložena všem ohroženým fyzickým i právnickým osobám bez zřetele k tomu, jde –li o ohrožení vážné či nikoli. Při zaviněném nesplnění prevenční povinnosti samotným ohroženým nelze vyloučit ani možnost použití § 441 obč. zák. – spoluzavinění poškozeného.¹⁴⁸ Tato povinnost je zde na straně vlastníka zatíženého pozemku, kterému může hrozit nebezpečí vzniku škody nemovitostí, jejíž je vlastníkem.

Lze –li jednání ohroženého proti hrozící škodě charakterizovat zároveň jako jednání v nutné obraně či jednání v krajní nouzi podle § 418 obč. zák., neodpovídá ohrožený při nutné obraně za škodu způsobenou při odvracení útoku jiného subjektu, při krajní nouzi pak za škodu způsobenou při odvracení nebezpečí, které sám nevyvolal.

V případě hrozby závažné škody (§ 417 odst. 2 obč. zák.) přiznává občanský zákoník ohroženému navíc právo domáhat se u soudu, aby ohrožovateli byla uložena povinnost provést vhodné a přiměřené opatření k odvracení hrozící škody, kterým může být uložena povinnost zdržet se určitého jednání, anebo provést určitý aktivní zákrok.¹⁴⁹

Dle § 3 odst. 1 obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Dojde –li k zásahu do práv a oprávněných zájmů jiných, odpovídá každý za škodu, kterou způsobil porušením této právní povinnosti (§ 420 odst. 1 obč. zák.). Ustanovení § 420 obč. zák. je ustanovení o obecné odpovědnosti za škodu, ať osoby fyzické nebo právnické. Je to ustanovení obecné, generální, a to potud, že se užije, jestliže škodný případ nespadá pod některé z jiných ustanovení občanského zákoníku o náhradě škody.

Ke vzniku nároku na náhradu škody dochází už samým vznikem škody. Odpovědnost za škodu nevzniká jen z přímého protiprávního úkonu osoby fyzické, ale také tehdy, jestliže vznikla činností osob, které odpovědné osoby k té činnosti použily.¹⁵⁰

Odpovědnost se realizuje při splnění předpokladů, kterými jsou existence protiprávního úkonu, vznik škody, příčinná souvislost mezi protiprávním úkonem a vzniklou škodou a existence zavinění, které se u škůdce předpokládá.

¹⁴⁸ Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné, I. svazek, 2. vydání, Praha, Codex, 1997, str. 311

¹⁴⁹ tamtéž str. 311 - 312

¹⁵⁰ Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, str. 440-441

Protiprávním úkonem je třeba rozumět projev vůle, kterým musí dojít k porušení právní povinnosti. Za těchto předpokladů může dojít k porušení právní povinnosti nejen aktivním jednáním, ale i zanedbáním toho, co se učinit mělo. Protiprávní úkon se řadí mezi právní skutečnosti.

Za vzniklou škodu je třeba obecně považovat majetkovou újmu, kterou lze vyjádřit v penězích. Nemajetkové újmy zásadně povahu škody nemají. Škody dělíme na škody skutečné (*damnum emergens*), tedy zmenšení majetku poškozeného, a ušlý zisk (*lucrum cessans*), tedy to, čeho se mohlo poškozenému dostat při obvyčejném běhu událostí, nebýt vzniku škody.

Příčinnou souvislostí rozumíme požadavek, aby mezi protiprávním úkonem a vznikem škody byl vztah příčiny a následku. Protiprávní úkon musí být alespoň jednou z hlavních příčin, mají-li být dány podmínky odpovědnosti. Vztah mezi protiprávním úkonem jako příčinou a mezi vznikem škody jako následkem nesmí být zprostředkován. Naproti tomu zahrnuje-li protiprávní úkon i možnost vzniku další škody, jsou podmínky splněny.

Zaviněním rozumíme psychický vztah škůdce k protiprávnímu úkonu a ke škodě. Z tohoto důvodu se mluví o zavinění jako o subjektivním činiteli, podmínce. Zavinění se předpokládá (tzv. *presumpce zavinění*) a je třeba tuto otázku řešit jen k obraně odpovědného (§ 420 odst. 2 obč. zák.). Zavinění může mít formu úmyslu přímého a nepřímého, anebo nedbalosti vědomé a nevědomé. Uvedené pojmy jsou i pro občanské právo upraveny v § 4 a § 5 trestního zákona. Nedostatek zavinění zprošťuje škůdce odpovědnosti. Důkazní břemeno o tom však spočívá na škůdci.¹⁵¹

Odpovědnost za škodu v případě věcných břemen může nastat zejména při výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu, protože oprávněný užívá byt' v omezeném rozsahu nemovitost jiného vlastníka a při tomto nelze vyloučit vznik škody. Ve většině případů se bude jednat o skutečnou škodu, kdy oprávněný z věcného břemena poškodí zatíženou nemovitost. Může ovšem jít i o případ ušlého zisku, a to například za situace, že zatížený pozemek je využíván osobou oprávněnou i povinnou a škodou způsobenou povinným bude znemožněn přístup k pozemku, kde povinný provozuje podnikatelskou činnost.

Ze strany vlastníka zatížené nemovitosti většinou naopak o škodu spočívající v ušlém zisku, kdy porušením svých povinností znemožní nebo podstatně ztíží přístup

¹⁵¹ tamtéž str. 441 - 443

osoby oprávněné na své pozemky (např. provozuje –li zde výrobu nebo pěstuje plodiny). Skutečná škody by nastala například při věcném břemenu bytu (věcné břemeno in personam), kde by škodou bylo dočasné zajištění bytu z jiných zdrojů.

U věcných břemen se také může uplatnit odpovědnost za škodu způsobenou úmyslným jednáním proti dobrým mravům dle § 424 obč. zák. Zde musí jít vždy o porušení dobrých mravů pocíťované jako takové v době právního úkonu, jenž měl za následek vznik škody, nikoli až v době, kdy se věc posuzovala. Musí se tedy prokázat úmyslné jednání škůdce, které je jednáním proti dobrým mravům a které bylo v příčinné souvislosti se vznikem škody. Zde neplatí presumpce zavinění a kvalifikovaný zlý úmysl musí prokázat poškozený. Porušením dobrých mravů může být i „šikana“. Úmyslným jednáním proti dobrým mravům může být i jednání omisivní, nikoli jen komisivní, stačí i úmyslné kvalifikovaně zaměřené opominutí splnit morální povinnost.¹⁵² Zde by bylo možné požadovat náhradu škody po vlastníkově zatížené nemovitosti, pokud úmyslně „šikanozně“ ztěžuje výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu, přičemž dojde ke vzniku škody.

21. Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům pro účely daňové a stanovení náhrad pro věcná břemena upravuje zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a to v §18, kde dle odst. 1 právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Odstavec 2 uvádí, že ocenění podle předchozího odstavce se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá. Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Podle odstavce 4 patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze-li cenu zjistit, oceňuje se právo jednotně částkou 10.000,- Kč.

22. Vzor smlouvy o zřízení věcného břemena

Smlouva o zřízení věcného břemena

¹⁵² tamtéž str. 469 - 470

Uzavřena dle § 151o odst. 1,2 obč. zák. níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilými, jimiž jsou:

1. pan Josef Novák, r.č., bytem, (dále jen povinný z věcného břemena)
a
2. pan Jan Novák, r.č., bytem, (dále jen oprávněný z věcného břemena)..

I.

Předmět smlouvy

Povinný z věcného břemena je dle smlouvy ze dne výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemku parc. č., orná půda zapsaného na listu vlastnictví č. pro katastrální území, obec u Katastrální úřadu pro, Katastrální pracoviště Povinný z věcného břemena prohlašuje, že jeho vlastnické právo k uvedené nemovitosti je nesporné a je proto oprávněn s touto nemovitostí volně nakládat a jeho smluvní volnost není ničím omezena.

II.

Zřízení věcného břemena

1. Oprávněný z věcného břemena jako vlastník stavby domu č.p. na pozemku parc. č., zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území, vše zapsáno na LV č. u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště, si pro sebe a každého dalšího vlastníka těchto nemovitostí vyměňuje právo: chůze a jízdy přes část pozemku uvedeného v článku prvním, tj. po pozemku par. č., jehož rozsah v terénu je vymezen geometrickým plánem číslo, který je nedílnou součástí této smlouvy, s tím že toto právo zahrnuje i přijímání návštěv, případně i dalších osob zabezpečujících opravy a údržbu nemovitosti oprávněného a povinný z věcného břemena se zřízením tohoto věcného břemena souhlasí a zavazuje touto smlouvou i každého dalšího vlastníka pozemku dotčeného tímto věcným břemenem.
2. Právo dle předchozího odstavce se zřizuje za úplatu, jejíž výše činíKč. Hodnota věcného břemena pro tyto účely byla zjištěna posudkem soudního znalce

III.

Práva a povinnosti stran

1. Oprávněný z věcného břemena je povinen podílet se poměrnou částí na nákladech, rozumně vynaložených vlastníkem nemovitosti na opravy a údržby, spojené s opotřebením částí nemovitosti, dotčených výkonem práv z věcného břemena.
2. Práva o povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran a zavazuje každého dalšího vlastníka.
3. Právo odpovídající věcnému břemenu z této smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Věcné právo dle této smlouvy může zaniknout, nebo být omezeno vkladem do katastru nemovitostí na základě smlouvy mezi právními nástupci obou smluvních stran.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva a z ní vyplývající právní vztahy se řídí občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů. O všech sporech vyplývajících z této smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcné a místně příslušný soud.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že byla podepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne
účastníků

Úředně ověřené podpisy

Zde se jedná o vzor smlouvy o zřízení věcného břemena in rem. V případě, že by se jednalo o věcné břemeno in personam, by článek III. bod 2. vypadl a článek I. a II. by měl následující znění.

I.

Předmět smlouvy

Povinný z věcného břemena je vlastníkem nemovitostí domu č.p. v se stavební parcelou č. parc. a zahradou č. parc. Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro, Katastrální pracoviště na listu vlastnictví č. pro katastrální území Povinný z věcného břemena prohlašuje, že jeho vlastnické právo k uvedené nemovitosti je nesporné a je proto oprávněn s touto nemovitostí volně nakládat a jeho smluvní volnost není ničím omezena.

II.

Zřízení věcného břemena

1. Povinný z věcného břemena touto smlouvou zřizuje ve prospěch oprávněné z věcného břemena věcné břemeno spočívající v bydlení a užívání části nemovitostí. Oprávněná z věcného břemene je oprávněna výlučně užívat byt v přízemí domu uvedeného v čl. I. této smlouvy, který tvoří kuchyně, pokoj, koupelna, WC, spíž, komora a předstíh a společně s vlastníkem nemovitostí chodbu, sklep. Oprávněná z věcného břemene právo odpovídající věcnému břemenu přijímá a vlastník předmětných nemovitostí je povinen toto právo strpět.
2. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně a na dobu do dožití oprávněné.

23. Srovnání české právní úpravy s úpravou německou

Německá úprava stále vychází z původního označení užívaného i na území Čech a Moravy, a to služebnosti a reálná břemena. Úprava je obsažena v německém občanském zákoníku (Bürgerliches Gesetzbuch), který byl přijat dne 18.8.1896 s účinností od 1.1.1900. tento zákon byl měněn pozdějšími změnami a doplňky.

23.1 Vznik služebností a reálných břemen dle německé úpravy

Ke vzniku práva zatěžujícího pozemek je potřebná dohoda (tedy právní úkon) oprávněné osoby a další strany o právní změně a zápis této změny do pozemkové knihy, pokud není stanoveno něco jiného (§ 873 odst. 1 BGB). Před zápisem jsou strany vázány dohodou pouze tehdy, pokud prohlášení o zřízení práva je notářsky ověřeno, nebo bylo učiněno před pozemkovým úřadem, nebo bylo u pozemkového úřadu podáno, nebo když byl oprávněným druhé straně doručen příslušný souhlas se zápisem dle procesních

předpisů pozemkového úřadu (§ 873 odst. 2 BGB). Tento souhlas musí podrobně popisovat právo zatěžující pozemek.

Zde je možno spatřovat podobnost českého a německého právního řádu, kdy ke vzniku příslušného práva je třeba zápis tohoto práva u úřadu, který eviduje pozemky. Dle českého práva smlouva není účinná a nemá věcné právní účinky, pokud nedojde ke vkladu do katastru nemovitostí, před zápisem má pouze obligační účinky. V případě německého práva smlouva účastníky před zápisem zavazuje pouze při splnění stanovených podmínek. Taktéž v českém právu je kladen důraz na vymezení věcného břemena.

Dalším možným způsobem vzniku služebnosti a reálného břemena dle německého občanského zákoníku je vydržení, které je upraveno v § 900 odst. 2 bod 1 BGB, dle kterého se zapsaná práva k pozemku, která ovšem nebyla nabyta v souladu se zákonem, při držbě těchto práv v dobré víře nabývají vydržením po 30 letech.

Na tomto místě nutno upozornit, že německé právo vychází ze zásady „Superficies solo cedit“, tedy že, co je pevně spojeno s půdou, patří vlastníkovu půdy a budovu považuje za součást pozemku.

23.2 Zánik služebností a reálných břemen dle německé úpravy

Dle § 875 odst. 1 BGB lze právo k pozemku zrušit na základě prohlášení oprávněného, že právo ruší a že požaduje jeho výmaz z pozemkových knih. Tento souhlas může být projeven i v rámci dohody, lze uvést i zrušení práv k pozemku dohodou, tedy právním úkonem.

Zde německý právní řád oproti českému připouští mimo dohody i jednostranné prohlášení, které český právní řád nezná a je vždy nutná dohoda, event. je možno příslušná oprávnění nevykonávat.

Promlčení vlastnictví a dalších věcných práv nastává ve lhůtě třiceti let (§ 197 odst. 1 bod 1 BGB). Zde je lhůta třikrát delší než v českém právním řádu.

V německém právu je výslovně vyloučena možnost zániku služebností či reálných břemen váznoucí na pozemcích konsolidací, kdy věcné právo váznoucí na cizí nemovitosti nezaniká tím, že vlastník pozemku nabude věcné právo váznoucí na nemovitosti nebo oprávněný nabude vlastnictví pozemku, k němuž má zřízeno věcné právo pro svoji osobu (§ 889 BGB). Zde v českém právu je uvedeno splynutí jako možnost zániku závazků a tedy i věcného břemena, ale dle výše citovaných názorů je sporný osud věcného břemena po opětovném rozdělení, pokud nebylo věcné břemeno vymazáno z katastru nemovitostí,

protože právě přetrvávající zápis v katastru nemovitostí je komplikace, která by mohla být zásadní pro naplnění zásady českého občanského práva, a to zásada ochrany dobré víry třetích osob. Taktéž je možný zánik služebností a reálných břemen při splnění rozvazovací podmínky (§ 158 odst. 2 BGB). Tato možnost je připuštěna v obou právních řádech.

23.3 Služebnosti v německém občanském zákoníku

Služebnosti jsou v německém občanském zákoníku upraveny v § 1018 - § 1093. Služebnosti lze rozdělit na pozemkové služebnosti (§ 1018 - § 1029), požívání (§ 1030 - § 1089) a omezené osobní služebnosti (§ 1090 - 1093).

23.3.1 Pozemkové služebnosti

Pozemek může být zatížen ve prospěch aktuálního vlastníka jiného pozemku tak, že oprávněný smí zatížený pozemek v jednotlivých vztazích užívat, nebo že na pozemku nesmí být určité činnosti prováděny nebo že je vyloučen výkon práva poskytovaného z vlastnictví (tedy určité právo ze souboru práv vlastníka) zatíženého pozemku pozemku oprávněnému (§ 1018 BGB). Při takto definovaných služebnostech mají v prvním případě vlastníci zatížených pozemků povinnost něco strpět, ve druhém případě něčeho se zdržet, ve třetím případě je povinnost zdržet se něčeho i něco strpět. Takto stanovené pozemkové služebnosti jsou v podstatě shodné s věcnými břemeny s povinností něčeho se zdržet a něco strpět.

V obou právních řádech je nezbytné, aby služebnost (v podstatě věcné břemeno in rem) sloužila k prospěšnějšímu užívání pozemku oprávněného a stejně tak služebnost (věcné břemeno) nesmí být rozšiřována nad míru stanovenou při zřízení.

Dále v obou právních řádech je stanoveno, nebo judikaturou dovozeno, že výkon služebnosti (práva odpovídajícího věcnému břemeny) se má dít šetrně (civiter). Pokud je na zatíženém pozemku stavba využívaná k výkonu služebnosti, musí ji oprávněný v řádném stavu udržovat, pokud je to v zájmu vlastníka. V českém právu tato situace není upravena, ale v rámci dohody může být věcným břemenem zatížena i stavba a její opravy a údržbu lze opět dohodnout.

V německém právu je podrobně upravena povinnost udržovat zařízení na zatíženém pozemku (§1021 BGB). Je -li v rámci služebnosti dohodnuto i užívání zařízení na zatíženém pozemku, nese náklady udržování této stavby vlastník zatíženého pozemku, pokud to odpovídá zájmům oprávněného. Přísluší -li vlastníku zatíženého pozemku

spolužívání zařízení, potom může být dohodnuto, že zařízení bude udržovat (zajišťovat opravy a údržbu) oprávněný ze služebnosti, pokud to pro uživatelské právo vlastníka je žádoucí. České právo upravuje nést náklady oprávněného i povinného podle míry spolužívání.

V § 1023 BGB je zakotveno přeložení výkonu služebnosti, a to je –li výkon služebnosti omezen jen na část zatíženého pozemku, může vlastník zatíženého pozemku žádat jeho přeložení na jinou část, která je pro oprávněného stejně vhodná, když výkon na dosavadním místě je pro něho zvláště obtížný; náklady toho přeložení nese a hračí vlastník zatíženého pozemku. Toto právo nemůže být právním úkonem vyloučeno nebo omezeno. V českém právu by tento postup byl možný také, pokud bude zjevně nutná potřeba místo výkonu přeložit a toto přeložení nepoškodí oprávněného s přihlédnutím k zásadě výkonu práva s dobrými mravy, a to i soudního určení nového místa výkonu věcného břemena.¹⁵³

§ 1024 BGB řeší střet více služebností nebo uživatelských práv. Vážně –li na pozemku více služebností nebo jiných uživatelských práv a z tohoto důvodu je nelze vedle sebe vykonávat vůbec nebo jen neúplně a mají –li tato práva stejné pořadí, tak může každý oprávněný požadovat úpravu výkonu odpovídající spravedlivému uvážení s ohledem na zájmy všech oprávněných. V českém právu obdobnou úpravu nelze najít, ale pokud by k takovému souběhu došlo, judikatura s ohledem na její aktuální vývoj dovodila podobný postup.

Při dělení panujícího pozemku zůstává služebnost zachována pro všechny nově vzniklé pozemky, při pochybnostech nesmí dojít ke rozšíření zatížení zatíženého pozemku. Prospívá –li nadále jen některému z nově vzniklých pozemku, tak vzhledem k ostatním zaniká (§ 1025 BGB). Stejná úprava je obsažena v českém právním řádu, kdy také zůstává věcné břemeno zachováno pro všechny části, nesmí být zhoršeno postavení služebného pozemku a neslouží –li již k prospěšnějšímu užívání některé části, pak ve vztahu k této části věcné břemeno zaniká.

Následující ustanovení upravuje dělení zatíženého pozemku. V tomto případě, omezuje –li výkon služebností pouze určitou část zatíženého pozemku, zůstává nadále zatížena pouze tato část a části, které leží mimo oblasti výkonu služebnosti, se stávají volnými, nezatíženými služebností. V českém právu se uplatňuje naprosto shodný princip.

Je –li ztěžován či zamezováno výkon služebnosti, přísluší oprávněnému ochrana stejná jako při ochraně vlastnického práva; může žádat odstranění překážky výkonu

¹⁵³ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006, str. 621

služebnosti, hrozí –li další ztěžování výkonu služebnosti, může oprávněný žalovat, aby této činnosti bylo zanecháno. V českém právu je ochrana stejná, oprávněný prostřednictvím zápuřčí žaloby žaluje, aby byl umožněn další výkon věcného břemena.

Ochrana držitele pozemku oprávněného je upravena v § 1029 BGB. Dle tohoto ustanovení, je –li držitel rušen při výkonu služebnosti zapsané pro vlastníka v pozemkové knize, je chráněn jako držitel, pokud služebnost během jednoho roku před rušením alespoň jednou vykonána. Ochrana oprávněného držitele v českém právu je stejná jako vlastníka, ale ustanovení o nutnosti provést konkrétní úkon v určité lhůtě cybí a je zde pouze lhůta promlčecí.

23.3.2 Požívání v německém právu

Požívání je zatížení věci tak, že ten, v jehož prospěch bylo zatížení zřízeno, je oprávněn, aby věc požíval (§ 1030 odst. 1 BGB). Zřízení tohoto práva může být vyloučeno stanovením omezení v užívání. Právo požívání není v našem právním řádu upraveno, ale není vyloučeno dohodnutí věcného břemena v rozsahu odpovídajícím právu požívání.

Dle § 1032 je možno dohodnout právo požívání i na věci movité, což by nebylo v rámci českého práva možné, aby bylo zřízeno věcné břemeno k věci movité, tudíž by mohlo být zřízeno požívání věci movité pouze v rámci obligačního právního vztahu. Dle následujícího ustanovení je možné i požívání k věci movité vydržet, a to uplynutím desetileté lhůty.

Pro předcházení sporům je poživatel i vlastník oprávněn na své náklady nechat předmět požívání ocenit znalcem (§ 1034 BGB). Ustanovení § 1035 BGB zakotvuje požívání souboru věcí, kdy v případě žádosti jednoho vyvstává povinnost vytvořit seznam. Tento seznam musí být opatřen uvedením dne soupisu a musí být podepsán, na žádost i úředně. Obě strany také mohou žádat jeho přijetí příslušným úřadem, úředníkem nebo notářem, náklady hradí ten, který ho žádal.

Poživatel je oprávněn věc držet, musí zachovávat při výkonu poživacího práva dosavadní hospodářské určení předmětu požívání a zásadami dobrého hospodáře se řídit. Poživatel není oprávněn věc – předmět požívání přetvářet či podstatně měnit.

Dle německého občanského zákoníku je poživatel oprávněn zřídit nové zařízení pro získávání kamene, šterku, písku, jílu, rašeliny, slínu, hlíny a ostatních složek půdy, pokud tímto není podstatně změněno hospodářské určení. Je –li předmětem požívání důl nebo les a je to požadováno alespoň jednou stranou (poživatelem nebo vlastníkem), je nutno

stanovit hospodářský plán pro určení rozsahu užívání předmětu požívání. Dojde-li k podstatné změně okolností, je možno žádat změnu hospodářského plánu (§ 1038 odst. 1 bod 2 BGB). Náklady pořízení hospodářského plánu nese poživatel a vlastník každý jednou polovinou.

Poživatel nabývá vlastnictví k plodům předmětu požívání, a to i k plodům získaným v rozporu s hospodářským plánem nebo s dohodnutou mírou, bylo-li to nutné v rámci mimořádné události. Cenu těchto plodů je povinen bez ohledu na zavinění vlastníkovvi při ukončení nahradit a ke splnění této povinnosti poskytnout jistotu. Tuto částku lze rovněž použít na dosažení původního stavu věci, jaký by odpovídal řádnému hospodaření. Není-li obnovení původního stavu požadováno, odpadá nárok na náhradu škody, pokud tímto předpisům odporujícím nebo nadměrným braním plodů v rámci požívání náležejícího poživateli byl vlastník poškozen.

Dle § 1040 BGB se požívání nevztahuje na nalezený poklad. Poživatel musí o věc pečovat a udržovat ji v hospodářsky využitelném stavu, opravovat a obnovovat věc musí jen tehdy, je-li to součástí obvyklé údržby.

V § 1042 BGB je stanovena oznamovací povinnost poživatele vlastníkovvi v případě, že dojde ke zničení věci, je nezbytnost mimořádné opravy nebo obnova věci, nebo opatření k ochraně věci před nepředvídatelným nebezpečím. Pustí-li se poživatel do potřebných mimořádných oprav a obnov sám, tak smí k tomuto účelu v rámci hranic daných řádným hospodařením také součástí pozemku měnit, které k jemu náležejícím plodům nepřísluší. Nepustí-li se do potřebné mimořádné opravy nebo zlepšení sám, musí toto umožnit vlastníkovvi.

Poživatel má dle § 1045 BGB pojišťovací povinnost, kdy během trvání požívání musí na své náklady věc pojistit pro nebezpečí proti požáru a jiným nehodám, pokud pojištění odpovídá řádnému hospodaření. Pojištění je nutno pokládat za požadavek příslušející vlastníkovvi proti pojištěnému. Je-li věc již pojištěna, tak pojištění po dobu trvání požívání připadá k platbám hrazeným poživatelem, byla-li povinnost pojistit věc dohodnuta.

Poživatel je zavázán vlastníkovvi během trvání požívání hradit věc zatěžující veřejná břemena kromě mimořádných břemen, které je nutno považovat za kmenovou cenu věci, stejně tak soukromoprávní břemena, která ke dni zřízení požívání již existovala, zejména úroky, hypoteční závazky, dluhy z pozemku, a také platit důchodová plnění.

Je-li předmětem požívání pozemek s inventářem, může poživatel disponovat s jednotlivými kusy inventáře v rámci řádného hospodaření.

V § 1049 BGB je upravena povinnost náhrady za užívání. U poživatele, který užívá věc takovým způsobem, ke kterému není zavázán, se určuje nárok na náhradu stejně jako v případě jednatelství bez příkazu. Opatřil –li poživatel předmět požívání zařízením, může toto zařízení zase odejmout.

Změny nebo zhoršení věci opotřebením, které byly způsobeny řádným výkonem požívání, nemusí poživatel nahradit. Je –li obava, že jednání poživatele podstatně poškodí práva vlastníka, může vlastník žádat jistotu. Je –li poživatel k záruce pravomocně odsouzen, může vlastník místo jistoty žádat, aby výkon požívání pro hospodaření poživatele byl přeložen soudem k určenému správci. Toto nařízení správy není možné, pokud ve lhůtě stanovené soudem na návrh vlastníka poživatel jistotu uhradí. Správce je pod dohledem soudu a může jím být i sám vlastník. Správa se zruší při úhradě jistoty.

Užívá –li poživatel věc způsobem, ke kterému není oprávněn a užívá –li věc tímto způsobem přes upozornění vlastníka, může vlastník žalovat o zanechání takového užívání. Při porušování povinností může opět nařízena soudem správa výkonu poživacího práva.

V souladu s § 1055 BGB je poživatel po skončení požívání povinen věc vlastníkovi vrátit. Následující ustanovení upravují přeměnu požívání na nájemní právo.

§ 1057 upravuje promlčení vzájemných nároků na náhradu, které se promlčují ve lhůtě šesti měsíců. Požívání je nepřevoditelné, ale výkon požívání může být přenechán jinému (§ 1059 BGB). U právnických osob nebo osobních společností s právní subjektivitou může být požívání převedeno ve dvou případech. V prvním případě je možný přechod požívání při přechodu veškerého jmění na právního nástupce, pokud přechod požívání není výslovně vyloučen. Druhým případem je převod právnickou osobou provozovaného podniku nebo jeho části, tak může na nabyvatele být převedeno i požívání, pokud je způsobilé sloužit účelu podnikání. Při převodu i přechodu požívání vstupuje nabyvatel do právní postavení původního poživatele se všemi právy i povinnostmi.

Dle § 1061 BGB Zaniká požívání smrtí poživatele nebo zánikem právnické osoby či osobních společností s právní subjektivitou. Dle § 1063 BGB požívání movité věci zaniká, když se setká požívání s vlastnictvím v jedné osobě (konsolidace), která, jak bylo uvedeno výše, není u pozemků možná. Dle německého práva platí požívání i v tomto případě za nezrušené, pokud má vlastník právní zájem na dalším trvání požívání. Dalším způsobem zrušení požívání na movitých věcech je právním úkonem nebo prohlášením poživatele vůči vlastníkovi nebo zřizovateli, že požívání zrušuje.

Předmětem poživacího práva mohou být i věci zužitelné (§ 1067 BGB). Zde musí poživatel při skončení nahradit zřizovateli hodnotu předmětu požívání ke dni jeho

zřízení. Může být stanovení i určení ceny prostřednictvím znalce. Na úhradu této hodnoty může zřizovatel požadovat i jistotu, pokud je nárok na úhradu hodnoty ohrožen.

Předmětem požívání mohou být také práva. Požívání práva se zřizuje podle ustanovení o převodu práva, k právu, které je nepřevoditelné, nelze požívání zřídit (§ 1069 BGB). Požívání práva může být zrušeno právním úkonem se souhlasem poživatele. Požívání práva také zaniká splynutím osoby, jež dané právo svědčí, a poživatele.

Požívání může být zřízeno také k majetku, jako celku (§ 1085 BGB). Požívání majetku konkrétní osoby může být zřízeno tak, že poživatel může požívat všechny do majetku patřící předměty. Věřitel, jehož nároky vznikly před zřízením požívání, má nárok požadovat uspokojení ze všech věcí zřizovatele bez ohledu na požívání. Jsou-li součástí majetku i věci movité, vzniká při skončení požívání nárok na náhradu hodnoty těchto věcí při zřízení.

Pro úhradu svých splatných závazků může zřizovatel požadovat po poživateli dle svého výběru jednotlivé předměty zpět pro úhradu těchto závazků. Tyto závazky může hradit i poživatel z předmětů požívání v rámci požívaného majetku, které může k tomuto účelu i zcizit (jsou-li v daném souboru i předměty poživatele, přednostně je třeba vybírat předměty zřizovatele). U zužitvatelných věcí, kde je stanovena povinnost vrátit hodnotu, není možno realizovat zcizení věcí.

Věřitelé mohou nároky již úročitelné ke dni zřízení, požadovat po dobu trvání požívání i po poživateli. Totéž platí i o všech dalších opakujících se plněních, které jsou hrazeny při řádné správě z příjmů majetku, když nároky před zřízením požívání vznikly. Ručení poživatele za tyto nároky nelze smluvně omezit nebo vyloučit.

V českém právu úprava poživacího práva chybí, protože podobná úprava platná v českých zemích na základě obecného zákoníku občanského byla zrušena v roce 1950 a obsah požívání u nemovitých věcí je možno upravit při zřízení věcného břemena, ale bylo by nutno práva a povinnosti vymezit detailně, protože chybí zákonná ustanovení, která by se uplatnila při nedostatečné smluvní úpravě. Požívání movitých věcí by bylo možné upravit pouze v rámci závazkového právního vztahu, pravděpodobně výpůjčky nebo nepojmenované smlouvy s účinky pouze mezi stranami.

23.3.3 Omezené osobní služebnosti v německém právu

Obsah omezené osobní služebnosti je vymezen tak, že pozemek může zatížen ve prospěch konkrétní osoby tak, že je oprávněna v konkrétních vztazích pozemek užívat,

nebo jí jiné oprávnění přísluší, které může tvořit pozemkovou služebnost. Tato služebnost se v mnoha směrech podobá věcným břemenům in personam, které ovšem nespočívají v konání.

Obsah omezené osobní služebnosti se v pochybnostech posuzuje podle osobních potřeb oprávněného (§ 1091 BGB). Omezená osobní služebnost je nepřevoditelná, výkon služebnosti může být převeden. V českém právním řádu se uplatňují stejné principy.

Omezená osobní služebnost může být propůjčena i právnické osobě a osobní společnosti s právní subjektivitou za stejných podmínek jako požívání. Přísluší –li právnické osobě nebo osobní společnosti s právní subjektivitou omezená osobní služebnost zřídit zařízení v zákoně uvedená k uspokojování veřejných potřeb, je převoditelná (§ 1092 odst. 3 bod 1 BGB). Toto právo nezahrnuje služebnost podle oprávnění rozdělit.

V českém právu tato věcná břemena nazýváme také někdy veřejnoprávními oprávněními a jejich režim je stejný, protože k zabezpečování veřejných potřeb (zařízení k vedení elektřiny, plynu, telekomunikační zařízení, tramvajová dráha atd.) je nezbytné zřizovat příslušná zařízení i na pozemcích soukromých vlastníků, a to ve prospěch konkrétní osoby, která se může měnit (vznik, zánik, sloučení, přeměna).

Právo bydlení jako omezená osobní služebnost je zakotvena v § 1093 BGB. Právem bydlení je právo budovu nebo část budovy s vyloučením vlastníka (bez vlastníka budovy) jako byt užívat. Užívání je ve stejném rozsahu jako při požívání. Oprávněný je oprávněn přijímat svoji rodinu, odpovídající služebnictvo a osoby zajišťující péči. Je –li stanoveno právo užívat pouze část budovy, může spoluužívat určitá zařízení, která jsou určena ke společnému užívání všech obyvatel.

Opět nutno konstatovat, že právo bytu není v českém občanském zákoníku upraveno a bylo by jej možné zřídit jako věcné břemeno, ale s nutností přesné a podrobné formulace smlouvy.

23.4 Reálná břemena v německém právu

Reálná břemena jsou upravena v § 1105 - § 1112 BGB. Reálným břemenem je zatížení pozemku ve prospěch konkrétní osoby tak, že této osobě jsou z pozemku poskytována opětovná plnění. Obsah reálných břemen může být také sjednán tak, že se hrazené plnění bez dalšího přizpůsobí změnám poměrů, když způsob a rozsah zatížení pozemku je možno určit na základě předpokladů zakotvených ve smlouvě. Reálné břemeno může být také zřízeno ve prospěch současného vlastníka jiného pozemku. Z pohledu

českého práva se jedná o věcné břemeno s povinností něco konat, které může být in rem i in personam. Aktuální judikatura také dovodila, že věcné břemeno se přizpůsobuje změnám poměrů, a to až do změny podstatné, kdy hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem je důvodem pro omezení nebo zrušení věcného břemena, anebo při podstatné změně opačným směrem již by věcné břemeno nemohlo sloužit potřebám oprávněné osoby, což je opět důvodem zániku věcného břemena.

Reálné břemeno může zatěžovat i jen spoluvlastnický podíl. Vlastník po dobu svého vlastnictví ručí za nasávající splatná plnění také osobně, pokud není stanoveno jinak. Při dělení pozemku ručí vlastník každé jednotlivé části jako celkový dlužník. Stejná pravidla platí i pro české právo, pokud by obsah věcného břemena byl dohodnut jako pravidelná opakující se plnění.

Dělí-li se panující pozemek, zůstává reálným břemen zatížena každá nově vzniklá část. Je-li plnění dělitelné, rozdělí se plnění na podíly odpovídající velikosti nově vzniklého dílu panující nemovitosti. Nedělitelné plnění musí být hrazeno stanovenému věřiteli, není-li takto stanovený věřitel, potom je třeba plnit všem současně, nebo předat do úschovy nebo soudem stanovenému uschovateli. Český občanský zákoník takto podrobnou úpravu nemá a bylo by nutno vše smluvně upravit, event. využít ustanovení o společných závazcích.

Výkon práva je v pochybnostech při dělení panujícího pozemku přípustný pouze tak, že pro vlastníka zatíženého pozemku nesmí být obtížnější (§ 1109 odst. 1 bod 3 BGB). V českých podmínkách je toto pravidlo vykládáno tak, že vlastník zatíženého pozemku má být v pochybnostech zatěžován spíše méně než více.

Oprávněným může být také při dělení panujícího pozemku určeno, že právo má být spojeno pouze s některou částí. Toto určení musí být sděleno pozemkovému úřadu a zapsáno do pozemkových knih. Zcizí-li oprávněný některou část, aniž by stanovil, se kterou částí je spojeno, zůstává právo spojeno pouze s částí, kterou si ponechal. Prospívá-li reálné břemeno pouze některé části, tak zůstává pouze s touto částí spojeno (§ 1109 odst. 3 BGB). Tato obecná ustanovení česká úprava postrádá a při sjednávání věcného břemena by bylo nutno ju uvést do smlouvy, i když aktuální judikatura podobná pravidla obsahuje.

Reálná břemena zřízená ve prospěch vlastníka jiného pozemku nemohou od vlastnictví tohoto pozemku oddělena. Taktéž české právo vychází z toho, že věcné břemeno zřízené ve prospěch jiného pozemku je spojeno s vlastnictvím tohoto pozemku.

Naopak reálné břemeno zřízené ve prospěch určité osoby není s vlastnictvím pozemku spojeno. Není-li nárok na jednotlivá plnění převoditelný, tak nemůže být právo

zcizeno, ani zatíženo. V českém právu mají podobný režim věcná břemena in personam, která také nejsou spojena s vlastnictvím pozemku, ale na rozdíl od reálných břemen právo odpovídající věcnému břemenu není převoditelné, ale pouze jednotlivá plnění, zatímco německá úprava umožňuje převod práva, pokud není vyloučena převoditelnost jednotlivých dávek.

23.5 Právo nezbytné cesty v německém právu

Právo nezbytné cesty označované v německých podmínkách jako nutná cesta je upraveno v § 917 a 918 BGB, tedy v části věnované vlastnictví. Právo cesty může žádat vlastník pozemku po sousedovi, pokud jeho pozemku chybí spojení s veřejnou cestou; tento soused do odstranění nedostatku spojení je povinen strpět užívání svého pozemku pro nezbytnou cestu. Právo cesty může být také zřízeno soudním rozhodnutím. Soused, přes jehož pozemek nutná cesta vede, má právo na náhradu.

Právo na zřízení cesty nemá ten, kdo svévolným jednáním ztratil dosavadní spojení s veřejnou cestou. Dojde-li při zcizení části pozemku ke ztrátě spojení s veřejnou cestou, tak musí vlastník části, přes kterou se dosud spojení uskutečňovalo, strpět nutnou cestu.

V českém právu je právo nezbytné cesty řešeno ke stavbě v občanském zákoníku v části upravující věcná břemena, k pozemku v rámci vyvlastňovacího zákona.

24. Srovnání české úpravy se švýcarskou úpravou

Švýcarská úprava stejně jako německá vychází z původního římskoprávního označení, kdy rozlišuje služebnosti pozemkové, požívání, právo bytu, právo stavby, další služebnosti a pozemková břemena. Tato úprava je obsažena ve švýcarském občanském zákoníku (Schweizerisches Zivilgesetzbuch) ze dne 10.12.1907 (dále jen ZGB).

24.1 Pozemkové služebnosti ve švýcarském právu

Pozemek může být zatížen ve prospěch jiného pozemku tak, že jeho vlastník musí strpět zásahy vlastníka tohoto jiného pozemku nebo ve prospěch tohoto vlastníka nesmí vykonávat podle určitých pravidel své vlastnické právo. Povinnost ke konání může být s pozemkovou služebností spojena jen jako vedlejší (čl. 730 ZGB). Švýcarské právo také považuje budovu za součást pozemku.

Tyto služebnosti odpovídají věcným břemenům s povinností něco strpět a něčeho se zdržet. Obsah je také v podstatě shodný.

Ke zřízení pozemkové služebnosti je nutný zápis do pozemkové knihy a nabývají se stejným způsobem jako vlastnictví pozemku. Vydržení pozemkové služebnosti je možné u pozemků, které je možno vydržet (čl. 731 ZGB). Smlouva o zřízení pozemkové služebnosti musí pro její platnost být písemná. Zde je česká úprava odpovídajících věcných břemen naprosto shodná.

Vlastník pozemku je oprávněn na svém pozemku ve prospěch jiného svého pozemku zřídit služebnost. Dle českého občanského zákoníku není možné zřídit věcné břemeno ve prospěch jiného svého pozemku.

Každá pozemková služebnost zaniká výmazem zápisu v pozemkových knihách a stejně tak i úplným zánikem věci zatížené nebo oprávněné. Opět úprava odpovídá české úpravě.

Stane-li se oprávněný vlastníkem zatíženého pozemku, může nechat pozemkovou služebnost vymazat. Pokud nebyla vymazána, pozemková služebnost jako věcné právo trvá (čl. 735 ZGB). V českých podmínkách, jak již bylo uvedeno výše, se objevují dva názory, dle kterých při splnutí věcné břemeno provždy zaniká, dle druhého vzniká možnost ho vymazat z katastru nemovitostí, pokud k výmazu nedojde, věcné břemeno trvá a při rozdělení pozemků opět vyvstává nutnost chovat se dle tohoto věcného břemena.

Ztratila-li služebnost pro oprávněného význam, může povinný žádat soudní zrušení služebnosti. Slouží-li sice ještě zájmům oprávněného, ale ve srovnání k zatížení v nepřiměřeně menším významu (v hrubém nepoměru), tak může být služebnost za náhradu zcela nebo částečně zrušena. Tato ustanovení jsou shodná s českou úpravou.

Oprávněný je oprávněn ke všemu, co je nutné k zachování a výkonu služebnosti, dále je povinen vykonávat svá práva šetrně. Povinný nesmí činit, co by výkon služebnosti zamezovalo nebo ztěžovalo. Tato práva a povinnosti jsou v českém právu shodné, i když nejsou přímo v zákoně upravena.

Jsou-li práva a povinnosti ze zápisu služebnosti jasná, je zápis pro obsah služebnosti rozhodný. V rámci zápisu se může vykládat obsah služebnosti dle svého důvodu vzniku nebo způsobu, jakým se během delší doby nepopíratelně a v dobrém víře vykonával. České právo ovládají stejné principy.

Změní-li se potřeby oprávněného pozemku, nesmí být zavázán více zatížen (čl. 739 ZGB). I toto je shodné s českým právem.

Obsah některých služebností může být určen také kantonálním právem nebo místními zvyklostmi. Toto odpovídá územně správnímu členění Švýcarska.

Je –li v rámci služebnosti dohodnuto také užívání zařízení, musí oprávněný toto zařízení udržovat a opravovat. Slouží –li zařízení také povinnému, tak nesou oba náklady údržby podle poměru svých zájmů. České právo upravuje náklady zachování shodně, tedy podle míry spoluužívání.

Zatěžuje –li výkon pozemkové služebnosti pouze část pozemku, může vlastník žádat přeložení na jiné pro oprávněného neméně vhodné místo, pokud prokáže zájem na tomto a uhradí náklady. K tomu je oprávněn také tehdy, když služebnost na konkrétním místě byla zapsána. V českém právu tato možnost v zákoně uveden není, ale dle judikatury s ohledem na dobré mravy je i tato možnost oprávněnému dána.

Dle švýcarského práva je –li oprávněný pozemek dělen, tak trvá zpravidla služebnost dále ve prospěch všech částí. Omezuje –li se výkon služebnosti dle okolností pouze na jednu část, může povinný žádat zrušení služebnosti ve vztahu ke zbývajícím. Správce pozemkové knihy sdělí oprávněnému žádost povinného a provede výmaz, pokud oprávněný ve lhůtě jednoho měsíce nesdělí námitky (čl. 743 ZGB). V případě českého práva tato situace není v zákoně upravena, ale v rámci výkladu a judikatury platí v podstatě stejný postup, kdy ovšem pokud by ohledně zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu k částem, jimž už neslouží ku prospěchu, nedošlo k dohodě, bylo by nutno se obrátit na soud, aby bylo určeno, že došlo k zániku věcného břemena tím, že rozdělením nastaly takové změny, že věc již nemůže sloužit prospěšnějšímu užívání konkrétní nemovitosti (§ 151p odst. 2 obč. zák.).

Došlo –li k rozdělení zatíženého pozemku, tak jsou služebností zatíženy všechny nově vzniklé části. A stejně jako v předchozím případě, pokud služebnost na některé části nespočívá a dle okolností spočívat nemůže, tak je vlastník každé takto nezatížené části oprávněn žádat, aby k jeho části byla služebnost zrušena. Správce pozemkové knihy sdělí žádost oprávněnému a provede výmaz služebnosti, pokud oprávněný ve lhůtě jednoho měsíce nesdělí námitky proti výmazu. V případě českého práva tato situace také není v zákoně upravena, ale pouze v rámci výkladu a judikatury bylo stanoveno, že pokud by ohledně zániku věcného břemena váznoucího na částech, které již nemohou sloužit ku prospěchu panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, nedošlo k dohodě, bylo by nutno se obrátit na soud, aby bylo stanoveno, že rozdělením nastaly takové změny, že věc již nemůže sloužit prospěšnějšímu užívání nemovitosti, a proto došlo k zániku věcného břemena (§ 151p odst. 2 obč. zák.).

24.2 Požívání ve švýcarském právu

Předmětem požívání může podle švýcarského občanského zákoníku být věc movitá, pozemek, právo nebo majetek. Požívání propůjčuje oprávněnému, není-li určeno něco jiného, plné požívání předmětu. Výkon požívání pozemku může být omezen na určitou část budovy nebo na určitou část pozemku (čl. 745 ZGB). České právo při srovnání stejně jako se švýcarskou úpravou nemá požívání upraveno, ale možno sjednat věcné břemeno v rozsahu poživacího práva, ale pouze k nemovitostem, a to samostatně k pozemkům a samostatně k budovám; oproti Švýcarsku, kde se zřizuje požívání vždy k pozemku a v případě zájmu na zřízení požívání k budově se poživací právo k pozemku pouze omezuje na budovu.

Ke zřízení požívání k movité věci a pohledávce je potřebný převod věci a pohledávky na nabyvatele, je-li zřizováno k pozemku, je potřebný vklad do pozemkové knihy, přičemž se jedná o shodné postupy jako při převodu vlastnictví. Tento postup je podobný vzniku věcných břemen v českých podmínkách, ale pouze ve vztahu k nemovitostem. Požívání pohledávky by mohlo být pouze smluvně upraveno v rámci závazkového právního vztahu.

Požívání zaniká úplným zánikem předmětu požívání a v případě pozemků navíc také výmazu zápisu o zřízení požívání. Při dalších způsobech zániku jako uplynutí času, zřeknutí se práva požívání, smrt oprávněného, vzniká v případě poživacího práva k pozemkům vlastníku zatíženého pozemku jen nárok na výmaz zápisu o zřízení požívání. Zákonné požívání zaniká s odpadnutím svého základu (zákona) (čl. 748 ZGB). V českém právu je u zákonných věcných břemen stejná situace a dokud trvá právní předpis, který je důvodem jejich vzniku, trvají i věcná břemena zřízená zákonem. Další způsoby zániku jsou podobné s českými věcnými břemeny a k jejich zániku je také nezbytný zápis do katastru nemovitostí.

Je-li oprávněným právnická osoba, tak požívání končí se zánikem právnické osoby, přičemž může trvat nejdéle 100 let. Zánik právnické osoby je důvodem zániku věcného břemena in personam zřízeného pro tuto právnickou osobu i v českém právu, ale délka není nijak omezena.

Zaniklou věc není povinen vlastník znovu obnovit. Ovšem obnoví-li zaniklou věc, obnovuje se i požívání. Poskytuje-li se za zaniklou věc náhrada, např. při vyvlastnění či pojištění, tak trvá požívání na předmětu náhrady (čl. 750 ZGB). Povinnost obnovy není stanovena ani v českém právu a zbylá ustanovení nemají v českém právu obdobu.

Po skončení požívání je poživatel povinen vrátit předmět požívání. Poživatel ručí na zničení nebo snížení ceny věci jen potud, pokud neprokáže, že tato škoda vznikla bez jeho zavinění. Spotřebované předměty, jejichž spotřeba není součástí požívání, musí nahradit. Sníženou hodnotu předmětu požívání, která odpovídá řádnému užívání věci, není povinen nahradit. V rámci českého práva se uplatňují stejné principy.

Provedl-li poživatel změny nebo zlepšení, k nimž nebyl zavázán, tak může při vrácení žádat náhradu ve stejném rozsahu jako v případě jednatelství bez příkazu. Zařízení, která postavil pro sebe, za něž nechce vlastník poskytnout náhradu, může odejmout, ale je povinen uvést věc do předchozího stavu (čl. 753 ZGB). V českém právu toto není opět upraveno, ale vychází ze stejných principů.

Obsahem požívání je dle švýcarské úpravy právo věc držet, spotřebovávat plody a užitky a užívat. Dále věc spravovat a při výkonu tohoto práva se řídit dle zásad řádného hospodáře. Přirozené plody náleží poživateli, pokud uzrály za trvání požívání. Další části přirozených plodů, které nejsou plody nebo výtěžky, zůstávají vlastníkovu věci. Úroky náleží poživateli od okamžiku zřízení požívání až do okamžiku ukončení, a to i úroky, které se stanou splatnými předčasně. Výkon požívání může být převeden na jiného, pokud se nejedná o ryze osobní právo, vlastník je oprávněn uplatňovat svá práva bezprostředně vůči osobě, na kterou byl převeden výkon požívání. V českém právu podobná úprava není, u nemovitostí by některá taková ujednání byla možná při zřizování věcného břemena.

Vlastník zatížené nemovitosti je oprávněn kontrolovat nakládání s věcí, zejména protiprávní nakládání, nepřiměřenou spotřebu plodů a výtěžků. Dále je oprávněn žádat od poživatele jistotu, pokud prokáže, že hrozí nebezpečí jeho právu. Bez prokázání může žádat jistotu v případě, že předmět požívání tvoří věci zužitelné a cenné papíry; u cenných papírů postačuje jejich úschova. Povinnost ke složení jistoty nemá ten, kdo předmět požívání daroval vlastníkovu s výhradou požívání. Zákonné požívání se řídí příslušnými předpisy i ohledně složení jistoty. Není-li jistota ve stanovené lhůta složena, nebo nezanechá-li nepřiměřeného spotřebovávání plodů, soud odejme poživateli až do dalšího opatření držbu věci a nařídí soudní správu věci. Obdobné situace nejsou českým právem upraveny.

Poživatel je povinen udržovat předmět požívání a provádět opravy a obnovu, které řadíme mezi obvyklé užívání. Jsou-li nezbytné důležitější práce a opatření k ochraně předmětu požívání, tak je povinen poživatel upozornit na toto vlastníka a umožnit mu provést zásah. Nesjedná-li vlastník nápravu, tak je poživatel oprávněn sám sobě pomoci na náklady vlastníka. Obdobné ustanovení česká úprava nemá. Poživatel je povinen

předmět požívání pojistit proti ohni a jinému nebezpečí, pokud dle místních zvyklostí pojištění lze považovat za řádné hospodaření. Plody náleží poživateli v obvyklé míře, ve zbytku vlastníkovi. Je-li předmětem požívání les nebo dům, může ho poživatel užívat v souladu s hospodářským plánem.

Předmětem požívání může být i pohledávka a potom připadá poživateli její výtěžek.

24.3 Právo bytu ve švýcarském právu

Právo bytu je oprávnění užívat byt v budově nebo v její části. Právo bytu je nepřevoditelné a neděditelné (čl. 776 ZGB). Právo bytu je stanoveno s ohledem na potřeby oprávněného, oprávněný smí v bytu přijímat své rodinné příslušníky a členy domácnosti. Je-li právo bytu omezeno jen na část budovy, smí oprávněný spoluužívat zařízení určená ke společnému užívání.

Přísluší-li oprávněnému výlučné právo bytu, nese náklady spojené s užíváním. Při pouhém spoluužívání bytu nese náklady spojené s užíváním vlastník. V českém právu není právo bytu upraveno, ale není vyloučeno jeho sjednání v rámci věcného břemena.

24.4 Právo stavby ve švýcarském právu

Právo stavby opravňuje oprávněného zřídit na nebo pod zemským povrchem stavbu a dále si ji ponechat a užívat. Toto právo se dědí a je převoditelné. Je-li toto právo samostatné a trvalé, zapisuje se do pozemkové knihy. Smlouva o zřízení musí být úředně ověřena.

Zanikne-li právo stavby, připadají stavby na pozemku se nacházející vlastníku pozemku a staviteli přísluší náhrada. Předčasný zánik práva stavby a převod všech práv a povinností na sebe může žádat vlastník pozemku, pokud oprávněný podstatným způsobem překročil svá věcná práva a porušil smluvní povinnosti. I zde přísluší náhrada podle provinění stavitele a teprve po úhradě dochází k převodu práva stavby na vlastníka pozemku. Právo stavby jako samostatné právo může být zřízeno nejvýše na dobu 100 let, přičemž je možno stejnou formou jako při zřízení dohodnout pokaždé prodloužení o dalších nejvýše 100 let.

V českém právu tato úprava není provedena, ale opět není vyloučeno sjednat stejný obsah v rámci věcného břemena.

24.5 Další služebnosti ve švýcarském právu

Švýcarské právo ještě upravuje právo pramene, které zatěžuje pozemek, na kterém je pramen, a zahrnuje právo přivlastňovat vodu z pramene a odvádět. Právo se dědí a je převoditelné. Braní vody je i českým obvyklým věcným břemenem.

Mohou být zřízeny i další služebnosti spočívající v zatížení pozemku, který v určitém ohledu může jinému sloužit, např. jako cesta či pěšina. Není-li stanoveno jinak nejsou převoditelné a slouží obvyklým potřebám oprávněného. I švýcarská právní úprava umožňuje zřídit i další služebnosti, které nejsou výslovně upraveny, jejichž úprava je svěřena smlouvě o jejich zřízení se subsidiárním použitím ustanovení o pozemkových služebnostech. Česká věcná břemena jsou upravena velmi kuse, a proto věcných břemen musí být důsledně upraveno ve smlouvách o jejich zřízení.

24.6 Pozemková břemena ve švýcarském právu

Pozemkové břemeno zavazuje vlastníka pozemku k plnění ve prospěch oprávněného, za toto plnění ručí výlučně pozemkem. Oprávněným může být také vlastník jiného pozemku. S výjimkou veřejnoprávního pozemkového břemena může pozemkové břemeno mít pouze obsah, který jednak vyplývá z hospodářské povahy zatíženého pozemku nebo pro který jsou určující hospodářské potřeby oprávněného pozemku (čl. 782 ZGB).

Pozemkové břemeno vyžaduje ke svému vzniku vklad do pozemkové knihy. Při vkladu je nutno uvést určitou částku jako celkové plnění, a sice při často opakujícím se plnění při nedostatku jiné úmluvy dvacetinásobek ročního plnění. Pozemková břemena se nabývají stejným způsobem jako vlastnictví pozemku.

Veřejnoprávní pozemková břemena nevyžadují ke vzniku vklad do pozemkové knihy. Má-li věřitel pouze nárok na zřízení pozemkového břemena, vzniká pozemkové břemeno až zápisem do pozemkové knihy.

Pozemková břemena zanikají výmazem zápisu nebo úplným zánikem zatíženého pozemku. Zřeknutí se, vyplacení nebo na základě dalších důvodů zániku způsobují pouze vznik nároku zatíženého na výmaz zápisu. Vyplacení je možné pouze ze zákonem stanovených důvodů, a to například ze strany oprávněného z důvodu prodlení s úhradou plnění nejméně tři roky, zavázaný může žádat vyplacení, když oprávněný porušuje smlouvu, kterou bylo pozemkové břemeno zřízeno. Vyplácí se částka uvedená jako

celková, pokud není prokázána jiná hodnota. Pozemková břemena se nepromlčují, promlčení podléhá jednotlivá plnění.

Věřitel pozemkového břemene má právo na uspokojení dlužných plnění z ceny zatíženého pozemku. Jednotlivá plnění se stávají uplynutím tří roků od okamžiku splatnosti osobním dluhem, za který se již pozemkem neručí. Změní-li se vlastník zatíženého pozemku, tak majitel pozemku se stává bez dalšího dlužníkem pozemkového břemene.

České právo úpravu pozemkových břemen, dříve v našich podmínkách nazývaných reálných břemen, nemá, ale v rámci smlouvy o zřízení věcného břemena by bylo možno zřídit i věcné břemeno s tímto obsahem, ale podmínky by bylo nutno podrobně upravit ve smlouvě.

24.7 Právo nezbytné cesty ve švýcarském právu

Právo nezbytné cesty, které ve vztahu ke stavbě je v českém právu je upraveno v rámci věcných břemen (§ 151o odst. 3 obč. zák) a ve vztahu k pozemku v rámci vyvlastňovacího zákona, řeší švýcarské právo v rámci oddílu věnovaného zákonným omezením pozemkového vlastnictví.

Švýcarské právo nazývá tento institut právem cesty a definuje ho tak, že vlastník pozemku může požadovat, aby mu za plnou náhradu propůjčil soused nutnou cestu, pokud nemá dostačující cestu od svého pozemku k veřejné silnici. Nárok směřuje v první řadě proti sousedovi, od kterého lze očekávat poskytnutí nezbytné cesty nejspíše s ohledem na předchozí vlastnické poměry a poměry pro zřízení cesty, a následně teprve vůči tomu, kterého nezbytná cesta nejméně poškodí. Při zřizování je třeba brát ohled na zájmy obou stran. Právo cesty vzniká bez ohledu na vklad do pozemkové knihy, ale je vhodné, aby právo cesty bylo do pozemkové knihy zaznamenáno.

25. Závěr

Věcná břemena v českém občanském zákoníku jsou upravena pouze v několika ustanoveních, čímž vzniká prostor pro to, aby si účastníci právního vztahu věcných břemen upravili svá práva a povinnosti dle svých zájmů a potřeb. Na druhou stranu nutno poznamenat, že v případě osob práva „méně znalých“ vzniká nebezpečí, že právní úprava pouze ve velmi obecné rovině bude těmto osobám na újmu, protože chybí jakákoli podpůrná úprava při nedostatečné smluvní úpravě.

Při srovnání s německou a švýcarskou úpravou je nutno uvést, že mnohem podrobněji upravují problematiku služebností a reálných břemen či nezbytné cesty. Pro české země byla úprava obecným zákoníkem občanským rozsáhlejší a obsahovala podrobnější úpravu jednotlivých institutů, následný občanský zákoník č. 151/1950 Sb. sice úpravu poněkud zredukoval vlivem zavedení institutu věcných břemen, ale podrobně se věnoval věcným břemenům in personam.

Z hlediska výkladu ustanovení upravujících institut věcných břemen zaujímá zásadní postavení judikatura, a to včetně rozhodnutí Ústavního soudu ČR. V rámci budoucí úpravy se jeví jako vhodnější úprava podrobnější, která by zakotvila pravidelně se opakující typy věcných břemen, u kterých by stanovila subsidiární použití zákonných ustanovení při nedostatečné smluvní úpravě.

V závěru také nutno upozornit, že již probíhají přípravné práce na přijetí nového občanského zákoníku. V tomto občanském zákoníku by již institut nezbytné cesty byl upraven v rámci vlastnictví a vztahoval by se na veškeré nemovitosti (budovy i pozemky). Samostatná věcná břemena by dle návrhu měla být upravena v § 1048 – 1102.. Věcná břemena by se měla rozdělovat na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti by byly spojeny s povinností něčeho se zdržet a něco strpět. Způsoby vzniku se v podstatě kryjí se současnými. Speciální ustanovení by upravovala služebnosti opory cizí stavby, okna, okapu, svodu dešťové vody, práva na vodu, stezky, pŕihonu a cesty, pastvy, tedy služebnosti pozemkové a služebnosti – právo užívací, požívací a bytu jako služebnosti osobní. Způsoby zániku se také v podstatě kryjí se současnými, pouze splynutí podle tohoto návrhu občanského zákoníku není důvodem zániku. Reálné břemeno je potom

definováno jako závazek, kdy dlužníkem je dočasný vlastník určité nemovitosti zapsané v katastru. Zde je povinností něco konat, něco dávat.

26. Das Resümee

Diese Arbeit wird der Problematik über die Sachlasten gewidmet. Die Sachlasten wurden in die tschechische Rechtsordnung durch das Gesetz Nummer 141/1950 Sb. eingeführt. Die Sachlasten haben als die neue Rechtsinstitution die Dienstbarkeiten und die Reallasten ersetzt.

Die Dienstbarkeiten kannte das römischen Recht schon und die Dienstbarkeiten regelte sehr kasuistisch. Das römische Recht kannte nicht die Reallasten.

Die Reallasten gestalteten im Mittelalter als die Leistungen, die die Grundstücke zu belasten.

Die Dienstbarkeiten wurden sehr ausführlich in dem Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch vom Jahr 1811 geregelt. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch beinhaltete die Regelung der Grunddienstbarkeiten, diese unterscheidet man die Feldservituten und die Hausservituten, und persönliche Dienstbarkeiten, diese unterscheidet man das Recht des Gebrauches, Fruchtgenussung und die Dienstbarkeit der Wohnung. Die Reallasten löste Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch nur sehr kurz.

Jetzt wird die Regelung der Sachlasten im Gesetz Nummer 40/1964 Sb. enthalten, das insbesondere durch die Gesetze Nummer 131/1982 Sb., 509/1991 Sb., 264/1992 Sb., 364/2000 Sb. verändert worden ist.

Die Sachlast ist die Rechtbeziehung. Die Rechtbeziehungen der Sachlasten sind nach dem Inhalt die Rechte und ihren korrespondierende Pflichten. Die Sachlast ist auch die Rechtbeziehung, wenn eine unbewegliche Sache dem vorteilhafteren Gebrauch der anderen unbeweglichen Sache oder den Bedürfnissen des Berechtigten dient.

Die Sachlasten hält man in rem auseinander, bei der der Berechtigte der Eigentümer der anderen unbeweglichen Sache ist, und in personem, bei der der berechtigte ganz konkret bestimmt wird und die Befugnis zu seinem Gunsten spricht. Nach den Pflichten teilt man die Sachlasten in die Sachlasten mit den Pflichten etwas zu tun, mit den Pflichten etwas zu dulden und mit den Pflichten etwas zu unterlassen.

Die Sachlasten entstehen in der tschechischen Rechtsordnung auf Grund des schriftlichen Vertrages, des Testamentes in Verbindung mit den Ergebnissen des Erbschaftsverfahrens, der Gebilligten Vereinbarung der Erben, der Entscheidung des entsprechenden Organs, des Gesetzes und des Ersitzens. Diese Weisen der Entstehung sind

das geschlossene Verzeichnis und es ist nicht möglich, es zu erweitern. Die entsprechenden Organe zur Errichtung der Sachlasten sind insbesondere das Gericht, das Enteignungsamt und das Grundamt. Das entsprechende Organ hat bei der Errichtung der Sachlast auch über die Entschädigung zu entscheiden. Zur Erwerbung des entsprechenden Recht der Sachlast bedarf es die Eintragung ins Kataster der Liegenschaften.

Die Sachlasten gehen durch die Entscheidung des entsprechenden Organs, das als bei der Errichtung gleich ist, und durch das Gesetz unter. Weiter können die Sachlasten auf Grund des schriftlichen Vertrages, nach Ablauf der Frist, bei der Erfüllung der auflösenden Bedingung untergehen. Zur Lösung der Sachlasten bedarf es auch die Eintragung ins Kataster der Liegenschaften. Die Sachlast in personam geht mit dem Tod oder mit dem Verfall des Berechtigten unter. Treten solche beständige Änderungen ein, dass die unbewegliche Sache schon nicht den Bedürfnissen des Berechtigten oder dem vorteilhafteren Gebrauch der anderen unbeweglichen Sache dienen kann, so geht die Sachlast auch unter. Tritt das grobe Missverhältnis zwischen der Sachlast und dem Vorteil des Berechtigten ein, so kann das Gericht über die Beschränkung oder die Auflösung der Sachlast und über die Entschädigung entscheiden. Bei der Beschränkung oder der Auflösung der Sachlast erweitert sich das Eigentumsrecht im gleichen Umfang.

Der Berechtigte hat seine Befugnisse schonend auszuüben. Wenn der Berechtigte die belastete unbewegliche Sache benutzt, hat er die angemessenen Kosten zur Erhaltung und zur Ausbesserung der Sache zu tragen. Wenn der Berechtigte die belastete unbewegliche Sache mit dem Eigentümer der belasteten Sache mitbenutzt, tragen der Berechtigte und der Eigentümer der belasteten Sache die Kosten zur Erhaltung und zur Ausbesserung der Sache zusammen.

Im tschechischen bürgerlichen Gesetzbuch widmet sich man den Sachlasten nur einige Bestimmungen und deshalb müssen die Beteiligten an der Errichtung der Sachlast präzise seine Rechte und seine Pflichten bestimmen, um den Streitigkeiten vorkerzuzugehen.

Die schweizerische und deutsche Regelung der Dienstbarkeiten und Reallasten (Grundlasten) sind im Vergleich mit der tschechischen Regelung ausführlicher und kasuistisch. In der tschechischen Bedingungen sind sehr wichtig die Judikatur der Gerichte.

In der Gegenwart verlaufen die Vorbereitungsarbeiten zur Bildung des neuen bürgerlichen Gesetzbuch. Diese neue Regelung gliedert die Sachlasten in die Dienstbarkeiten und die Reallasten. Sie ist ausführlicher und sie wird die Situationen lösen, die bisher nur die Judikatur zu lösen. Neue Regelung geht auch von der schweizerischen und deutschen Regelung.

Die Bestrebung dieser Arbeit ist die Problematik der Sachlasten erklären und diese Arbeit stellt sich das Ziel in dieser Bestrebung ein bescheidener Beitrag zu sein.

28. Seznam použité literatury

Publikace:

- Andres, B., Glos, J., Knapp, V., Luby, Š., Špaček, V. Učebnice občanského a rodinného práva. Svazek I. 2. vydání. Praha: Orbis, 1953
- Adamová, K. Dějiny soukromého práva ve střední Evropě. Stručný nástin, 1. vydání. Praha C.H.Beck, 2001
- Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2002
- Bassenge, P. a kol. Palandt Bürgerliches Gesetzbuch. 51. vydání. München: C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1992
- Bradáč, A., Fiala, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006
- Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N., Věcná břemena od A do Z. 2. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2002
- Bumba, J. Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu. 1. vydání. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 1999
- Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J.E. Purkyně, 1988
- Günzel, F. Bürgerliches Recht. 16. vydání. Herford: Maximilian – Verlag, 1990
- Harvánek, J. a kol. Právní teorie. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995
- Holub, M. a kol. Občanský zákoník, komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2002
- Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2002
- Janků, M. Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy. 2. vydání. Brno: Computer press, a.s., Brno, 2007
- Janošiková, P., Knoll, V., Rundová, A. Mezníky českých právních dějin. 1. vydání. Pízeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2005
- Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 1995
- Kliment, V. Věcná práva a katastr nemovitostí. 3. vydání. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2003
- Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné. 1. svazek. 2. vydání, Praha, Codex, 1997

- Kohner, V. Příručka pro vlastníky nemovitostí. 1. vydání. Praha: Prospektrum, 1996
- Krčmář, J. Základy přednášek o právu občanském. 1. vydání. Praha: Všehrd, 1926
- Malý, K. České právo v minulosti. 1. vydání. Praha: ORAC, 1995
- Martin, A. Německé právo pro obchodní praxi. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 1995
- Pavlíček, V. a kol. Ústava a ústavní řád České republiky. 2. doplněné vydání. Praha: Linde Praha a.s., 1999
- Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006
- Průchová, I., Chyba, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1998
- Rouček, Fr. Československý obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. 1. vydání. Praha: Československý kompas, 1926
- Seltenreich, R. Dějiny soukromého práva v Německu (od počátku 19. století do konce druhé světové války). Praha: Ediční středisko PF UK Praha, 1998
- Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2002
- Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006
- Svoboda, E. O věcných právech k věci cizí. 1. vydání. Praha: Všehrd, 1925
- Šarman, J. Přehled judikatury z oblastí věcných práv. 1. vydání. Praha: ASPI a.s., 2006
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, 10. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006
- Tilsch, E. Služebnosti. Praha: Všehrd, 1911
- Vrcha, P. Zápisy věcných práv k nemovitostem. 1. vydání. Praha: Newsletter, 1999

Články:

- Baudyš, P. Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení. Právní rozhledy, 2004, č. 12
- Baudyš, P. Narovnání nebo uznání věcného práva k nemovitosti. Ad notam, 2000, č. 6
- Baudyš, P. Narovnání, uznání a smluvní svoboda. Ad notam, 2002, č. 4
- Grulich, T. Několik poznámek k otázce vyvlastnění zastavené nemovitosti. Právní rozhledy, 2006, č. 16

- Hanuš, L. K zániku věcného břemena uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. Právní rozhledy, 2005, č. 3
- Kindl, M. Malá poznámka k věcným břemenům. Právní rozhledy, 1194, 4. 6
- Kocián, Z. Správce konkursní podstaty a věcné břemeno zatěžující nemovitosti úpadce. Právní rozhledy, 2003, č. 3
- Lasák, J. Zákon č. 127/2005Sb., o elektronických komunikacích – vzniká nový druh věcných břemen? Právní rozhledy, 2006, č. 24
- Vašíček, M. Vznik věcného břemene ponecháním si části vlastnického práva. Právní rozhledy, 2004, č. 21
- Štraus, J. Věcná břemena pro veřejné telekomunikační sítě. Právní rozhledy, 2003, č. 8