

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Hana Blažková

## **VĚCNÁ BŘEMENA**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce:

prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.

Katedra:

Katedra občanského práva

Datum vypracování (uzavření rukopisu):

10. 4. 2012

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou prací vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne .....

.....  
**Hana Blažková**

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc. za vedení této diplomové práce, za jeho cenné rady, připomínky a podněty. Zvláštní poděkování pak patří mé rodině a všem blízkým za jejich podporu během mého studia.

# Obsah:

<b>Obsah:</b> .....	<b>3</b>
<b>Úvod</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Historický vývoj věcných břemen</b> .....	<b>8</b>
1.1. Služebnosti v římském právu .....	8
1.2. Služebnosti a reálná břemena na území Čech a Moravy do roku 1811.....	12
1.3. Služebnosti a reálná břemena v letech 1811 až 1950.....	14
1.4. Věcná břemena podle středního občanského zákoníku .....	19
1.5. Vývoj právní úpravy věcných břemen v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.....	22
<b>2. Pojem a funkce věcných břemen</b> .....	<b>24</b>
<b>3. Druhy věcných břemen</b> .....	<b>26</b>
3.1. Dělení věcných břemen podle oprávněného subjektu.....	26
3.2. Dělení věcných břemen podle jejich obsahu .....	27
<b>4. Obsah věcných břemen a výkon práv jim odpovídajících</b> .....	<b>29</b>
4.1. Věcné břemeno cesty .....	32
4.2. Věcné břemeno užívání bytu či místnosti.....	34
<b>5. Evidence věcných břemen</b> .....	<b>36</b>
<b>6. Vznik věcných břemen</b> .....	<b>39</b>
6.1. Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy .....	39
6.2. Vznik věcného břemene na základě závěti.....	45
6.3. Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců.....	45

6.4.	<i>Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu</i> .....	45
6.4.1.	<i>Zřízení věcného břemene soudem</i> .....	46
6.4.1.1.	<i>Zřízení věcného břemene při vypořádání neoprávněné stavby</i> .....	46
6.4.1.2.	<i>Zřízení věcného břemene při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví</i> .....	47
6.4.1.3.	<i>Zřízení věcného břemene pro zajištění tzv. nezbytné cesty</i> .....	47
6.4.2.	<i>Zřízení věcného břemene rozhodnutím správního orgánu</i> .....	53
6.5.	<i>Vznik věcného břemene ze zákona</i> .....	54
6.6.	<i>Vznik věcného břemene vydržením</i> .....	55
<b>7.</b>	<b><i>Změny věcných břemen</i></b> .....	<b>59</b>
7.1.	<i>Změna subjektu věcného břemene</i> .....	59
7.2.	<i>Změna obsahu věcného břemene</i> .....	59
7.3.	<i>Změna předmětu věcného břemene</i> .....	60
<b>8.</b>	<b><i>Zánik věcných břemen</i></b> .....	<b>63</b>
8.1.	<i>Zánik věcného břemene rozhodnutím oprávněného orgánu</i> .....	63
8.1.1.	<i>Zrušení věcného břemene rozhodnutím soudu</i> .....	63
8.1.2.	<i>Zrušení věcného břemene rozhodnutím správního úřadu</i> .....	68
8.2.	<i>Zánik věcného břemene ze zákona</i> .....	68
8.2.1.	<i>Zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn</i> .....	68
8.2.2.	<i>Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného</i> .....	70
8.2.3.	<i>Zánik věcného břemene výkonem rozhodnutí</i> .....	70
8.2.4.	<i>Zánik věcného břemene v insolvenčním řízení</i> .....	71
8.3.	<i>Zánik věcného břemene dohodou</i> .....	71

8.4.	<i>Zánik věcného břemene splynutím</i> .....	72
8.5.	<i>Zánik věcného břemene uplynutím doby</i> .....	73
8.6.	<i>Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky</i> .....	74
<b>9.</b>	<b>Promlčení věcných břemen</b> .....	<b>75</b>
<b>10.</b>	<b>Věcná břemena v novém občanském zákoníku</b> .....	<b>77</b>
10.1.	<i>Služebnosti</i> .....	78
10.2.	<i>Reálná břemena</i> .....	81
10.3.	<i>Právo nezbytné cesty</i> .....	81
<b>Závěr</b> .....		<b>83</b>
<b>Seznam zkratk</b> .....		<b>84</b>
<b>Seznam použité literatury a pramenů</b> .....		<b>85</b>
<b>Abstrakt v českém a anglickém jazyce</b> .....		<b>98</b>
<b>Název diplomové práce v anglickém jazyce</b> .....		<b>99</b>
<b>Klíčová slova</b> .....		<b>99</b>

## Úvod

Stejně jako závazková práva i věcná břemena slouží v první řadě k zabezpečení uspokojování lidských potřeb. Přesto se jedná o institut, který má v našem právním řádu nezastupitelné místo. Specifikum věcných břemen totiž nespočívá v jejich obsahu, případně ekonomické podstatě, ale v jejich věcněprávní povaze. To, že se nejedná o práva a povinnosti spjaté s konkrétní osobou, ale s vlastnictvím nemovitosti, zaručuje dlouhodobé trvání věcných břemen, které nemá u závazkových vztahů obdoby. I dnes se tak můžeme setkat s věcnými břemeny, resp. služebnostmi založenými podle obecného zákoníku občanského z roku 1811, které stále plní svoji funkci.

Přestože v důsledku společenského vývoje některé z věcných břemen přirozeně ztratily na významu, jedná se stále o živý právní institut, o jehož aktuálnosti svědčí i bohatá soudní judikatura. Přinejmenším s věcnými břemeny cesty nebo užíváním bytu či nebytového prostoru v cizím domě se tak v praxi setká téměř každý z nás. Přes význam věcných břemen v aplikační praxi se jedná o téma doposud nevyčerpané. Dlouhodobě se mu u nás intenzivně věnují pouze dva autoři, prof. JUDr. Josef Fiala, CSc. a JUDr. Jiří Spáčil, CSc., z jejichž poznatků jsem při zpracování diplomové práce vycházela.

Cílem této diplomové práce je poskytnout pokud možno ucelený pohled na institut věcných břemen v právním řádu České republiky. S ohledem na rozsah práce je však zřejmé, že se nemohu podrobně věnovat všem souvisejícím otázkám. Přestože základní pozornost bude věnována účinné právní úpravě věcných břemen, zaměřím se v úvodu rovněž na historický vývoj tohoto institutu. Kromě toho, že se právní praxe setkává s historickými věcnými břemeny, čerpá ze starší právní úpravy a rozhodovací praxe i aktuální judikatura, jež má při výkladu problematiky věcných břemen zásadní postavení. Pro úplnost je třeba uvést, že mnohé zásady obecného zákoníku občanského se promítnou rovněž do nového kodexu soukromého práva.

Po vymezení pojmu a funkce věcných břemen, včetně jejich systematického zařazení, se zaměřím na jejich třídění, obsah a výkon práv jim odpovídajících.

V samostatné kapitole poté přiblížím problematiku evidence věcných břemen v katastru nemovitostí. V dalších částech práce se pak budu podrobněji věnovat jednotlivým způsobům vzniku a zániku věcných břemen a rovněž právně relevantním změnám tohoto právního vztahu. Pozornost věnuji také promlčení věcných břemen. V závěru práce se pak pokusím představit změny, které do právní úpravy věcných břemen přinese nový Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.



# 1. Historický vývoj věcných břemen

Málokterý institut prošel v minulosti tak odlišnou právní úpravou jako věcná břemena. Přestože byl tento pojem do českého právního řádu zakotven teprve na počátku 50. let minulého století, nejedná se v žádném případě o institut do té doby neznámý. Zavedením věcných břemen Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. přistoupil pouze ke zjednodušení tehdejší úpravy služebností a reálných břemen.

## 1.1. Služebnosti v římském právu

Historicky nejstarší právní regulaci služebností nalezneme v římském právu, které, jakožto základ současného evropského kontinentálního systému soukromého práva, ovlivnilo i vývoj práva na našem území.

Služebnosti (*servitutes*) jako jeden z druhů věcných práv k věci cizí (*iura in re aliena*) umožňovaly osobě odlišné od vlastníka obsahově omezené právní panství nad věcí. Jejich základní rozlišování spočívalo v rozdělení dle oprávněného subjektu na služebnosti pozemkové (*servitutes praediorum*) a osobní (*servitutes personarum*).<sup>1</sup>

Přestože byl obsah služebností velmi rozmanitý, lze u nich nalézt určité společné rysy. Předmětem služebnosti musela být zásadně věc cizí (*nemini res sua servit*) a jejich obsahem nikdy nebylo pozitivní chování vlastníka služebné věci.<sup>2</sup> Vlastník věci byl podle konkrétních okolností povinen buď výkon služebnosti strpět (*pati*), nebo se zdržet určitého působení na služebnou věc (*omittere*). Za zmínku

---

<sup>1</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2011, s. 126-134.

<sup>2</sup> Srov. KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 191.: S výjimkou služebnosti *servitus oneris ferendi*, kdy byl vlastník služebného pozemku povinen také udržovat v dobrém stavu stavbu, o kterou se opírala stavba souseda.

rovněž stojí zásada *servitibus civiliter utendum est* nebádající k takovému výkonu služebnosti, který by vlastníka služebné věci zatěžoval co možná nejméně.<sup>3</sup>

Římské právo rozeznávalo čtyři způsoby vzniku služebností. Kromě právního jednání, ať už mezi živými nebo odkazem, se jednalo o soudní rozhodnutí, vydržení a později i vznik služebnosti přímo ze zákona. K zániku služebností docházelo způsoby společnými všem věcným právům (zejména zánikem věci či změnou její podstaty) a rovněž způsoby pro služebnosti specifickými. Sem lze zařadit splnutí práva služebnosti s vlastnictvím služebné věci v témže subjektu, vzdání se služebnosti, její nevykonávání či vydržení svobody, zkázu panujícího pozemku a v případě osobních služebností kromě smrti a kapitisdeminuce oprávněného též uplynutí doby či splnění rozvazovací podmínky.<sup>4</sup>

#### Pozemkové služebnosti

V případě pozemkových služebností bylo právo služebnosti pevně spojeno s vlastnictvím pozemku. Jednalo se o vztah mezi pozemkem panujícím (*praedium dominans*), v jehož prospěch byla služebnost zřízena, a pozemkem služebným (*praedium serviens*), který byl služebností zatížen. Ekonomickou motivací vztahu byla snaha umožnit stejné využití obou, zpravidla sousedních pozemků, a to při minimální možné míře omezení vlastníka služebného pozemku. Pozemkové služebnosti se dále dělily na služebnosti k pozemkům polním či venkovským (*servitutes praediorum rusticorum*) a služebnosti k pozemkům městským či domovním (*servitutes praediorum urbanorum*).<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2011, s. 126-134.

<sup>4</sup> Tamtéž.

<sup>5</sup> KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 190-200.

Mezi nejstarší služebnosti patřily služebnosti venkovské. Zahrnovaly služebnosti cesty (právo stezky, cesty a průhonu dobytka), vodní služebnosti (např. právo vodovodu, svodu vody, odběru vody) a služebnosti vedoucí k určitému omezenému užívání cizího pozemku nebo k tomu, aby si z něj oprávněný mohl přisvojovat některé výtěžky (např. právo pastvy, práva kácet stromy, lámat kámen).<sup>6</sup>

Později se k nim připojily služebnosti domovní. K těm náleželo zejména právo zapustit do sousedovy zdi část své stavební konstrukce a jemu obdobná služebnost, která navíc ukládala vlastníkovu služebného pozemku povinnost udržovat svou stavbu, o kterou byla cizí stavební konstrukce opřena, v dobrém stavu. Dále lze uvést právo mít část své stavby nad cizím pozemkem nebo prorazit okno v cizí zdi. Samostatnou skupinu mezi domovními služebnostmi představovaly služebnosti okapu či stoky opravňující svádět dešťovou vodu či nečistoty na cizí pozemek. V neposlední řadě se mezi domovními služebnostmi vyskytovaly i služebnosti zakazujícího rázu (negativní služebnosti), které oprávněnému umožňovaly zakázat např. stavby bránící v přístupu světla či výhledu, a služebnosti opačného významu, které měly oprávněnému zajistit výjimku z platnosti předpisů stavebních řádů (např. služebnost dovolující stavět nad určitou výší).<sup>7</sup>

### Osobní služebnosti

V případě osobních služebností příslušelo právo služebnosti určité osobě – oprávněnému. Na rozdíl od pozemkových služebností vyznačujících se trvalým charakterem se jednalo o práva dočasná, zanikající nejpozději smrtí oprávněného. Zatímco u pozemkových služebností se zohledňovalo hospodářské využití pozemků a služebnost musela být užitečná ne pro vlastníka, ale pro pozemek samotný, osobní služebnosti byly charakteristické alimentární povahou. Měly zajistit či usnadnit

---

<sup>6</sup> Tamtéž.

<sup>7</sup> Tamtéž.

výživu a životní náklady oprávněného, a proto byly často zřizovány na případ smrti pro pozůstalé. Za hlavní druhy osobních služebností jsou považovány *usufructus* (požívací právo), *usus* (užívací právo), *habitatio* (právo užívat byt v cizím domě) a *operae servorum vel animalium* (právo užívat služby otroků nebo zvířat).<sup>8</sup>

Jednou z nejstarších osobních služebností byla *usufructus*, která v sobě kromě práva užívat cizí věc zahrnovala i právo těžit z ní plody, a to při zachování podstaty věci (tj. jejího hospodářského určení). Jednalo se o nejpodstatnější omezení vlastnického práva vyplývající ze služebností. Vlastníkovi služebné věci zbylo pouze tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*), které mu umožňovalo jen takovou dispozici s věcí, jež neohrožovala požívací právo a jeho výkon. Usufruktář měl věc v detenci a uchopením (percepce) nebo sklizní z ní získával plody do vlastnictví. Přitom byl povinen počínat si jako dobrý hospodář (*bonus pater familias*), tedy např. těžit jen plody, které představovaly pravidelný výnos věci a část vytěžených plodů vynakládat na udržení věci v původním stavu. Předmětem služebností mohly být pouze věci nezuživatelné, ať už movité či nemovité. Usufruktář byl vyloučen z jakékoliv právní dispozice s věcí a kromě „negativního“ působení na podstatu věci mu bylo zakázáno i případné zvyšování její ekonomické hodnoty.<sup>9</sup>

*Usus* představovalo právo osobního užívání cizí věci s vyloučením možnosti těžit z ní plody. Přestože pozdější právní úprava umožňovala uživateli brát si z věci užítky, mohl tak činit pouze v omezené míře a zpravidla jen k bezprostřední spotřebě své a své rodiny.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2011, s. 126-134.

<sup>9</sup> KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 190-200.

<sup>10</sup> Tamtéž.

Kvůli poměrně omezenému významu nebyly zbylé dvě služebnosti, *habitatio* a *operae*, zprvu chápány jako samostatný typ služebnosti. Vznikly postupným vývojem z práva užívacího, resp. požívacího.<sup>11</sup>

## **1.2. Služebnosti a reálná břemena na území Čech a Moravy do roku 1811**

### Služebnosti

Ačkoliv bylo římskoprávní pojetí služebností jako zvláštní skupiny věcných práv k věci cizí na území Čech a Moravy neznámé, vyvinula se zde obdobná oprávnění označovaná jako svobody či zvoles (*libertas*).<sup>12</sup> Příklad takového oprávnění nalezneme už v nejstarší české právní knize, tzv. Rožmberské knize. Ta pojednává o právu kobyliho pole, které umožňovalo chovatelům koní pouštět v zimním období chovné klisny volně po sousedních pozemcích.<sup>13</sup> Mezi nejčastější svobody patřilo právo pastvy, právo stezky a cesty, právo vodovodu či braní dříví a sběru lesních plodin.<sup>14</sup>

Vedle svobod existovaly i tzv. přimusy neboli práva zapovídací. Uvedený institut ukládal povinnost zdržet se určitého chování vůči osobě, které zapovídací právo nesvědčilo. Jako příklad lze uvést nucené mletí mouky v panském mlýně.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Tamtéž.

<sup>12</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 16-18.

<sup>13</sup> VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. 3. dopl. a přeprac. vyd. Praha: Orbis, 1976, s. 104.

<sup>14</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 16-18.

<sup>15</sup> Tamtéž.

Se středověkým rozvojem měst dochází k oživení římskoprávních institutů v českém městském právu. Úpravu služebností nalezneme v Knize písaře Jana ze 14. století, v Právech městských Brikiého z Licska z 16. století i v Právech městských království českého Pavla Kristiána z Koldína z 16. století. Koldínovo dílo na rozdíl od předchozích dvou právních pramenů důsledně recipuje římskoprávní systematiku služebností a vedle pozemkových služebností se v něm tak objevují i služebnosti osobní.<sup>16</sup>

### Reálná břemena

Pro feudalismus typická trvalá závislost na nemovitostech byla impulsem ke vzniku reálných břemen, tj. břemen pevně spjatých s pozemkem. Zatímco služebnosti spočívaly v první řadě v povinnosti něco strpět (*pati*), předmětem reálných břemen byla povinnost opačná, tj. něco činit, konat (*facere*). Pojem reálná břemena sloužil k označení povinností k opětovnému plnění, které vázly na určité nemovitosti.<sup>17</sup>

Mezi reálná břemena patřily některé roboty, naturální a peněžité pozemkové platy (činže) odváděné např. při příležitosti církevních svátků a desátky, tedy odvody určité části úrody ve prospěch vrchnosti nebo církve.<sup>18</sup>

Typickými reálnými břemeny byly renty. Často se označovaly též jako komorní, holé či věčné platy, a to z toho důvodu, že byly placené v hotovosti z pokladny (komory) a nepřinášely vrchnostenská oprávnění, ale pouze nárok na peněžité plnění. Původní formou renty byl tzv. zádušní plat, kterým si jeho dárc

---

<sup>16</sup> ŠEJDL, Jan. *Služebnosti a jejich (ne)proměny*. In: Dny práva - 2010: 4. ročník mezinárodní konference pořádané Právnickou fakultou Masarykovy univerzity. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 1681-1694.

<sup>17</sup> FIALA, Josef. *Věčná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 18-21.

<sup>18</sup> Tamtéž.

zajistil, že za něj bude ve výroční den jeho úmrtí odsloužena zádušní mše. Později se zřízením renty obcházel zákaz poskytování úroků z peněžitých zápůjček. Majitel peněžní hotovosti poskytl určitou sumu vlastníkovu nemovitosti, který mu za to věčně, každoročně vyplácel k určitému dni smluvenou částku. Až později bylo možné se z renty vyplatit.<sup>19</sup>

Zvláštním případem reálných břemen byly tzv. železné krávy. Jednalo se o dojnice věnované kostelu, které však trvale chovala určitá usedlost a namísto naturálního výnosu z ní kostelu trvale odváděla sjednanou peněžitou dávkou. Obdobný byl institut tzv. věčných včel.<sup>20</sup>

Za reálné břemeno je i přes některé opačné názory<sup>21</sup> považován i institut výměnky či výminky, kdy hospodář ještě za svého života postoupil statek synovi s výhradou doživotního důchodu. Výměnek vznikl na základě smlouvy, kterou byly vedle nebo místo kupní ceny při převodu vlastnictví vymíněny určité doživotní požitky, zpravidla zahrnující právo na bydlení.<sup>22</sup>

### **1.3. Služebnosti a reálná břemena v letech 1811 až 1950**

Historicky první celistvou právní úpravu služebností a reálných břemen na našem území přinesl rakouský všeobecný zákoník občanský (ABGB), který byl vyhlášen 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s. V roce 1918 byl

---

<sup>19</sup> VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. 3. dopl. a přeprac. vyd. Praha: Orbis, 1976, s. 188-190.

<sup>20</sup> Tamtéž.

<sup>21</sup> Srov. ADAMOVÁ, Karolina. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: stručný nástin*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 25.

<sup>22</sup> VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. 3. dopl. a přeprac. vyd. Praha: Orbis, 1976, s. 188-190.

na základě tzv. recepční normy<sup>23</sup> převzat do právního řádu nově vzniklého Československého státu, kde obecný zákoník občanský (OZO) fakticky platil až do 31. 12. 1950, kdy byl nahrazen tzv. středním občanským zákoníkem.<sup>24</sup>

Obecný zákoník občanský obsahuje poměrně podrobnou úpravu služebností a reálných břemen v sedmé hlavě druhého dílu (§ 472 – 530). Zjevným východiskem právní úpravy institutu je římskoprávní pojetí služebností.

### Služebnosti

Vymezení pojmu služebnost nalezneme v ustanovení § 472 OZO: „*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.*“

Základní rozlišení služebností dle ustanovení § 473 OZO spočívalo v jejich rozdělení na pozemkové (tj. služebnosti spojené s držbou pozemku k jeho prospěšnějšímu a pohodlnějšímu užívání) a osobní (tj. všechny ostatní služebnosti). Pozemkové služebnosti se dále dělily na polní a domovní. Jiné členění služebností vyplývá z ustanovení § 472 OZO. Dle povahy povinnosti vlastníka služebné věci (tj. něco strpět nebo se něčeho zdržet) se rozlišují služebnosti jistivé – afirmativní (např. právo okna, právo okapu) a záporné – negativní (např. povinnost nesnižovat či nezvyšovat dům, povinnost neodnímat světlo či vyhlídku).<sup>25</sup>

Obecný zákoník občanský kromě demonstrativního výčtu běžných pozemkových služebností (§ 475 – 477 OZO) obsahuje podrobnější úpravu některých z nich (§ 488 – 503 OZO): práva okna, práva okapu, práva na svod dešťové vody,

---

<sup>23</sup> Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého.

<sup>24</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>25</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 22-28.



práva stezky, průhonu dobytka a cesty vozové, práva čerpání vody, práva vodovodu a práva pastvy.

Osobní služebností bylo právo užívací, právo požívací a služebnost bytu (§ 478 OZO). Přestože se jednalo o taxativní výčet, institut tzv. nepravidelných služebností umožňoval zřízení i jiných, byť omezených osobních služebností.<sup>26</sup> Termín nepravidelné služebnosti (§ 479 OZO) sloužil k označení služebností, které se buď obsahově kryly se služebnostmi pozemkovými se současně individuálně určenou osobou oprávněnou (např. osobní služebnost cesty), nebo se naopak obsahem shodovaly s osobními služebnostmi, ačkoliv byly zřízeny jako služebnosti pozemkové (např. užívací právo ke sklepu). Kromě nepravidelných služebností pojednával zákoník rovněž o tzv. služebnostech zdánlivých. Ve skutečnosti se nejednalo o služebnosti, ale o jiná odvolatelná práva s totožným obsahem jako u služebností.<sup>27</sup>

Pokud jde o vznik služebností, rozlišoval zákoník vznik absolutní (tj. vznik nové služebnosti) a relativní (tj. nabytí již vzniklé služebnosti).<sup>28</sup>

Obecný zákoník občanský převzal doktrínu o titulu a způsobu nabytí jako podmínek zřízení služebnosti. Na základě povolených titulů rozeznával dobrovolné právo služebnosti a nucené (soudcovské a zákonné). Dobrovolné vznikalo na základě smlouvy či z poslední vůle, nucené na základě právního výroku při rozdělení společné věci a při vyvlastnění nebo přímo ze zákona – vydržením. Zákoník dále rozlišoval trojí způsob nabytí práva služebnosti – zápisem ve veřejných knihách (k věcem v nich zapsaným), soudním uložením ověřené listiny o zřízení služebnosti

---

<sup>26</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. díl.* Praha: V. Linhart, 1935, s. 826.

<sup>27</sup> Tamtéž, s. 827-828.

<sup>28</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena.* 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 24.

(k nemovitostem v knihách nezapsaných a stavbám) a v ostatních případech odevzdáním věci.<sup>29</sup>

Od zákonného práva služebnosti je třeba odlišovat tzv. zákonné služebnosti jako jeden z případů omezení vlastnického práva. Jedná se o negativní povinnosti vlastníka (něco opomíjet, nebo snášet), kterým neodpovídá subjektivní právo jiné, určité osoby. Patří sem řada povinností podle práva vodního, lesního, horního, honebního, rybářského, stavebního a jiných.<sup>30</sup>

Stejně jako vznik i zánik služebností může být absolutní (tj. služebnost zaniká vůbec) či relativní (tj. změna v osobě oprávněné). K zániku služebností docházelo jednak způsoby obecně platnými pro zánik práv a závazků (zřeknutí se a promlčení) a jednak způsoby pro služebnosti specifickými. Sem lze zařadit zánik služebného nebo panujícího pozemku (příp. též objektivní nemožnost výkonu služebnosti), splnutí práva služebnosti s vlastnictvím služebné věci v témže subjektu, uplynutí času a v případě osobních služebností též smrt či zánik oprávněného. Ze speciálních zákonů vyplývaly i jiné způsoby zániku, např. vyvlastnění, vyvazení, komasace či nucená dražba.<sup>31</sup>

Samostatným zákonem, který byl zrušen až tzv. středním občanským zákoníkem, byl upraven institut nezbytné cesty. Zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných umožňoval žádat u soudu zřízení nezbytné cesty přes cizí pozemek ve prospěch nemovitosti, která neměla náležité spojení se sítí veřejných cest.

---

<sup>29</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 21-22.

<sup>30</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. díl*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 232-235.

<sup>31</sup> Tamtéž, s. 914-925.

## Reálná břemena

Podrobnou úpravu reálných břemen v obecném zákoníku občanském nenalezneme. Stanoví pouze, že s vlastnictvím nemovitých věcí jsou přejímána také na nich váznoucí břemena zapsaná ve veřejných knihách (§ 443 OZO) a že stálé roční důchody nejsou osobní služebností a jsou převoditelné (§ 530 OZO). Pojmem reálné břemeno se označovalo „*zatížení pozemku s ručením dočasného jeho vlastníka za plnění*“.<sup>32</sup> Plnění, tj. předmět reálného břemene, spočívalo zpravidla v opakujících se dávkách. Na rozdíl od služebností se jednalo o pozitivní činnosti vlastníka zatížené nemovitosti (*dare* nebo *facere*). Osobní ručení mohlo být vyloučeno, a tudíž nebylo charakteristickým znakem reálných břemen. Typickým znakem bylo naopak věcné ručení vyplývající ze zásady, že osoba zavázaného je určena vlastnictvím pozemku. Věcné ručení spočívalo v určení nemovitosti zavázaného jako podpůrného zdroje uspokojení oprávněného.<sup>33</sup>

Reálná břemena se obdobně jako služebnosti rozdělovala na osobní (s individuálně určenou oprávněnou osobou) a věcná (s osobou oprávněnou určenou vlastnictvím nemovitosti). Zpravidla byla dlouhodobá, ale bylo rovněž možné je zřídit pouze dočasně. Jako příklady reálných břemen lze uvést renty a některé veřejné daně a dávky placené z nemovitostí. Někdy sem bývá řazeno rovněž právo zpětné koupě, právo předkupní, práva z nájemní a pachtovní smlouvy či výměnek.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. díl.* Praha: V. Linhart, 1935, s. 926.

<sup>33</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena.* 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 27.

<sup>34</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. díl.* Praha: V. Linhart, 1935, s. 925-927.

Další vývoj břemen byl ovlivněn zrušením poddanství v roce 1848. Všechna reálná břemena plynoucí z poddanských vztahů a práva pozemkového panství byla patentem č. 1180/1848 Sb. z. s. zrušena.<sup>35</sup>

#### **1.4. Věcná břemena podle středního občanského zákoníku**

Obecný zákoník občanský byl s účinností od 1. ledna 1951 nahrazen tzv. středním občanským zákoníkem, tj. Zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Společenské změny se odrazily i v odlišném pojetí věcných práv k věci cizí. Dosavadní koncepci služebností a reálných břemen nahradil institut věcných břemen.

Věcné břemeno zákoník charakterizoval v ustanovení § 166 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. Na rozdíl od obligací tyto povinnosti působily *in rem* a přecházely tedy s vlastnictvím věci.<sup>36</sup>

Věcnému břemenu odpovídalo určité právo buď spojené s vlastnictvím nemovitosti, nebo svěřící konkrétní osobě (§ 167 ObčZ 1950). V prvním případě při změně vlastníka nemovitosti právo nezanikalo, ale přešlo na nového vlastníka. Právo svěřící konkrétní osobě nebylo převoditelné a nepřecházelo na právní nástupce.<sup>37</sup>

Zatímco výčet jednotlivých druhů věcných břemen působících *in rem* občanský zákoník neobsahuje a jejich existenci ponechává na smluvní volnosti, případně úpravě jiných právních předpisů, v případě věcných břemen působících *in personam* zaujal opačný přístup a výslovně upravil právo požívání, právo užívání k vlastní potřebě a výměnek.

---

<sup>35</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 27.

<sup>36</sup> Tamtéž, s. 30-37.

<sup>37</sup> Ustanovení § 169 ObčZ 1950.

Právo požívání (§ 172 - 174 ObčZ 1950) spočívalo v právu na výnos cizí věci. Poživatel byl povinen šetřit při užívání věci její podstatu, udržovat věc ve stavu, v jakém ji převzal, a nést náklady na obvyklé pojištění proti škodám. Současně přejímal všechny povinnosti plynoucí ze závad, které na věci vázly v době zřízení věcného břemene.

Právo užívání k vlastní potřebě (§ 175 - 176 ObčZ 1950) rovněž opravňovalo uživatele k užívání cizí věci a k těžbě užitků. Na rozdíl od poživatele byl však uživatel povinen zachovat podstatu věci. Užívání bylo omezeno toliko na osobní potřebu oprávněného, jejíž rozsah se určoval v době zřízení věcného břemene. Ostatní užitky náležely vlastníkově. Ten rovněž nesl všechny závady vztahující se na věc a byl povinen věc na svůj náklad udržovat v dobrém stavu. Pouze v případě, že náklady přesáhly užitek vlastníka, byl uživatel povinen nést tyto přesahující náklady, nebo užívání zanechat. Právo užívání bytu (§ 177 ObčZ 1950) bylo upraveno jediným paragrafem. Bylo-li zřízeno právo užívat bytu, v pochybnostech se mělo za to, že se jednalo o právo užívat byt k vlastní potřebě uživatele a příslušníků jeho domácnosti.

Ustanovení o výměnku (§ 181 – 185 ObčZ 1950) představují první ucelenou úpravu tohoto institutu na našem území. Výměnek bylo možné zřídit pouze při postoupení zemědělské nemovitosti ve prospěch dosavadního vlastníka, nebo ve prospěch jiné osoby, pokud byla se svou výživou odkázána na dosavadního vlastníka, a to nejdéle na dobu této její potřeby. Výměnek představoval souhrn různých oprávnění a nebylo-li stanoveno, nebo dohodnuto jinak, řídil se příslušnými ustanoveními o právech, ze kterých se skládal. Nově byla stanovena povinnost osoby k plnění výměnku přispět výměnkáři pomocnými úkony, které nezbytně potřeboval, zejména v nemoci nebo při úrazu. Zákoník rovněž připustil státní ingerenci do výměnku. Pokud plnění výměnku znemožňovalo anebo značně ztěžovalo splnění úkolů vyplývajících z jednotného hospodářského plánu, mohl soud rozsah a způsob plnění výměnku upravit. Rovněž mohl zcela nebo zčásti nahradit věcné plnění

peněžitým důchodem, pokud se poměry změnily tak, že nebylo možné spravedlivě trvat na věcném plnění.<sup>38</sup>

Věcná břemena vznikala ze zákona (např. horní zákon, vodní zákon, lesní zákon), úředním výrokem (při rozdělení společné věci a v rámci vyvlastnění), vydržením, smlouvou a ze závěti. Vzhledem k tomu, že byl opuštěn princip konstitutivních zápisů ve veřejných knihách, měl zápis nadále pouze deklaratorní charakter.<sup>39</sup>

Věcná břemena zanikala jednak obecnými způsoby pro zánik práv a povinností (ze zákona, úředním rozhodnutím např. při vyvlastnění a splnutím) a jednak způsoby specifickými. Věcné břemeno zaniklo *ex lege*, nastaly-li takové změny, že věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Pokud se změnou poměrů ocitlo věcné břemeno v hrubém nepoměru k výhodě oprávněné osoby nebo její nemovitosti, mohla se domáhat omezení, případně zrušení věcného břemene za přiměřenou náhradu.<sup>40</sup> Poslední specifický případ se týkal věcných břemen působících *in personam*, které zanikaly nejpozději smrtí či zánikem oprávněného.<sup>41</sup> Občanský zákoník rovněž výslovně upravil možnost promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni, a to ve tříleté promlčecí lhůtě.<sup>42</sup>

---

<sup>38</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988. s. 30-37.

<sup>39</sup> Tamtéž.

<sup>40</sup> Ustanovení § 186 ObčZ 1950.

<sup>41</sup> Ustanovení § 187 ObčZ 1950.

<sup>42</sup> Ustanovení § 91 odst. 2 ObčZ 1950.

## 1.5. Vývoj právní úpravy věcných břemen v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. byl od 1. dubna 1964 nahrazen Občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. V původním znění se nový kodex věnoval věcným břemenům pouze stručně. Omezil se vymezení pojmu věcná břemena, způsobů jejich vzniku a možnosti jejich omezení nebo zrušení.

Věcná břemena mohla nově vznikat pouze ze zákona (přímo nebo rozhodnutím státního orgánu na základě zákona).<sup>43</sup> Nemožnost zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemeni smlouvou se v praxi řešila uzavíráním inominátních smluv podle ustanovení § 51 ObčZ 1964, které měly ovšem pouze obligačněprávní a nikoli věcněprávní účinky.<sup>44</sup>

Občanský zákoník výslovně upravil pouze zrušení věcných břemen soudním rozhodnutím.<sup>45</sup> Ostatní způsoby zániku věcných břemen vyplývaly z příslušných obecných ustanovení o zániku práv a povinností. Věcná břemena tedy zanikala také zánikem věci, uplynutím doby, splynutím, smrtí oprávněného, smlouvou, ze zákona, rozhodnutím soudu, vyvlastněním a nabytím majetku do celospolečenského vlastnictví a promlčením, přestože tento způsob zániku občanský zákoník výslovně neupravoval.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Ustanovení § 495 odst. 1 ObčZ 1964.

Srov. PĚCHA, František. K problematice věcných břemen. *Právník*. 2000, č. 3, s. 291.: „Kuriózní ovšem bylo, že žádný takový zákon, který by tuto materii výslovně upravoval, nebyl v této době vydán.“

<sup>44</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 30-37.

<sup>45</sup> Ustanovení § 506 odst. 2 ObčZ 1964.

<sup>46</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 37.

FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988, s. 30-37.

Nastíněná právní úprava věcných břemen se ukázala být zcela nedostatečná, výraznou změnu však přinesla až novela občanského zákoníku provedená Zákonem č. 131/1982 Sb. Nově věcná břemena vznikala rovněž písemnou smlouvou, na základě závěti a výkonem práva. K účinnosti smlouvy o zřízení věcného břemene byla nutná její registrace státním notářstvím. Novela rovněž vymezila některé způsoby zániku věcných břemen: ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu a smlouvou. Věcná břemena dále zanikala smrtí oprávněného, splynutím, uplynutím doby, splněním rozvazovací podmínky a promlčením.<sup>47</sup>

Tzv. velkou novelou občanského zákoníku provedenou Zákonem č. 509/1991 Sb. byla úprava věcných břemen zakotvena v ustanoveních § 151n až 151r novelizovaného občanského zákoníku. K účinnosti smlouvy o zřízení či zrušení věcného břemene byla až do konce roku 1992 nutná její registrace státním notářstvím. Tato podmínka byla Zákonem č. 264/1992 Sb. nahrazena povolením vkladu do katastru nemovitostí.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 38-41.

<sup>48</sup> PĚCHA, František. K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. *Právní rozhledy*. 2009, č. 9, s. 327.



## 2. Pojem a funkce věcných břemen

Pojem „*věcné břemeno*“ se v právním jazyce běžně používá v několika významech. Kromě označení právního vztahu se pod tímto termínem může mýnit rovněž právní institut či povinnost určité osoby. Pro úplnost je třeba dodat, že laická veřejnost pod tímto pojmem mnohdy nepřesně chápe vše, co omezuje či zatěžuje vlastníka věci, tedy např. i předkupní či zástavní právo.<sup>49</sup>

Vydeme-li ze zákonné definice věcných břemene obsažené v ustanovení § 151n odst. 1 a 2 ObčZ, můžeme věcná břemena vymezit jako soukromoprávní oprávnění vázaná buď na určitou osobu, nebo spojená s vlastnictvím nemovitosti, která omezují vlastníka nemovité věci (tzv. povinného) ve prospěch nositele odpovídajícího oprávnění (tzv. oprávněného) tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Jedná se o práva opakujícího se charakteru, jejichž vyčerpání jednorázovým výkonem je pojmově vyloučeno.<sup>50</sup> Jsou-li tato práva spojena s vlastnictvím věci, přecházejí s věcí na její nabyvatele; povinnosti z věcných břemen přecházejí s vlastnictvím zatížené věci na její nabyvatele vždy. Věcná břemena slouží buď potřebám oprávněné osoby, nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti.

Věcná břemena řadíme do kategorie věcných práv (*iura in rem*). Jedná se o uzavřený výčet práv umožňujících přímé (nezprostředkované) a neomezené právní panství nad věcí. Ta musí být individuálně určena. Zároveň jde o práva absolutní, tj. působící vůči všem ostatním subjektům (*erga omnes*), které mají povinnost zdržet se veškerých zásahů do výkonu tohoto práva. Věcná práva se tradičně dělí na věcná práva k věci vlastní (*iura in re propria*), která jsou představována právem

---

<sup>49</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 13-14.

<sup>50</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 10-11.

Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 12. 1987, sp. zn. Cpj 55/87 (R 14/1988).

vlastnickým a držbou práva, a věcná práva k věci cizí (*iura in aliena*). Do této kategorie pak spolu s právem zadržovacím a zástavním spadají i věcná břemena. Věcná práva k věci cizí označují skupinu subjektivních věcných práv, která umožňují užívání cizích věcí vymezeným způsobem. Charakteristickým rysem těchto práv je věcněprávní povaha, tj. sepětí jejich obsahu (práv a povinností) s určitým subjektivním právem k věci, nejčastěji právem vlastnickým. Zatímco věcná břemena obecně umožňují využívání užitné hodnoty věci patřící jinému subjektu, zbylé dva právní instituty slouží především jako zajišťovací prostředky.<sup>51</sup>

Právní úpravu věcných břemen nalezneme v ustanoveních § 151n až 151p v části druhé hlavě třetí Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

---

<sup>51</sup> HENDRYCH, Dušan et al. *Právní slovník*. 3. podst. rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1217.

Srov. SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1-8.: J. Spáčil poukazuje na nedostatky v tradičním vymezení věcných práv. Upozorňuje, že působnosti *erga omnes* jsou nadána i obligační práva a rovněž zpochybňuje absolutní povahu věcných práv k věci cizí.

### 3. Druhy věcných břemen

Věcná břemena lze třídit různě. Kromě níže uvedených základních kritérií lze například rozlišovat věcná břemena odpovídající bývalým služebnostem či reálným břemenům, věcná břemena kladná a záporná, úplatná a bezúplatná či taková, pro která je charakteristický nepřetržitý trvajícím stav (např. opora sousední stavby) a ta, jejichž výkon spočívá v jednotlivých opakovaných úkonech oprávněného (např. právo cesty).<sup>52</sup>

#### 3.1. Dělení věcných břemen podle oprávněného subjektu

Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím nemovitosti, nebo patří určité osobě (§ 151n odst. 1 ObčZ). Základní rozlišení věcných břemen tedy spočívá v jejich rozdělení dle oprávněného subjektu na věcná břemena působící *in rem* (ve prospěch věci) a *in personam* (ve prospěch konkrétní osoby).

V první uvedené skupině je oprávněný subjekt vlastníkem nemovitosti, v jejíž prospěch bylo věcné břemeno zřízeno. Oprávnění výkonu práva z věcného břemene přísluší každému vlastníkovi panující nemovitosti a případná změna oprávněného subjektu tedy není pro další existenci věcného břemene právně významná. Dojde-li k sukcesi panujícího pozemku, vstupuje nový vlastník do právního postavení svého předchůdce. Věcná břemena působící *in rem* jsou zřizována k uspokojení zájmů každého vlastníka oprávněné věci. Jedná se tedy o oprávnění trvalého charakteru, která jsou zřizována zpravidla jako časově neomezená.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář. § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1026.

<sup>53</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 18.

Věcná břemena působící *in personam* jsou zřizována k uspokojování zájmů konkrétně určeného oprávněného subjektu. „*Určitou osobu*“ ve smyslu § 151n odst. 1 ObčZ je tedy třeba řádně označit (jménem a příjmením, názvem či obchodní firmou),<sup>54</sup> zřízení věcného břemene ve prospěch veřejnosti je vyloučeno.<sup>55</sup> Osobní věcná břemena zanikají nejpozději smrtí nebo zánikem oprávněné osoby, nejedná-li se o převod či přechod podniku (§ 151p odst. 4 ObčZ).<sup>56</sup>

### 3.2. Dělení věcných břemen podle jejich obsahu

Věcná břemena lze dále dělit podle obsahu, s důrazem na rozdíly v povinnosti vlastníka zatížené nemovitosti. Rozlišujeme věcná břemena s povinností něco trpět, něčeho se zdržet a něco konat (§ 151n odst. 1 ObčZ).

Je-li povinnost stanovena ve formě strpění (*pati*), je vlastník zatížené nemovitosti povinen strpět určité chování oprávněné osoby, kterým bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu zatížené věci (např. právo cesty).<sup>57</sup>

Spočívá-li povinnost ve formě zdržení se (*omittere*), je vlastník zatížené nemovitosti povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak náleželo z titulu vlastnického práva. Oprávněná osoba věc sice aktivně nevyužívá, ale získává prospěch tím, že je její vlastník omezen ve svém chování.<sup>58</sup> Jako příklad lze uvést

---

<sup>54</sup> FIALA, Josef, KINDL, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář: I. díl (§ 1 až 487)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. s. 529.

<sup>55</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. 11. 1995, sp. zn. 33 Co 73/95: „*Věcné břemeno nelze zřídit ve prospěch "veřejnosti" či podobně označeného neurčitého okruhu osob, neboť veřejnost nebo obdobný subjekt nemůže být účastníkem občanskoprávních vztahů ve smyslu § 1 odst. 2 a § 7 a násl. ObčZ. Má-li oprávnění z věcného břemene takovou povahu, že jej může využívat výhradně fyzická osoba (např. určitý druh osobní péče[...]), nemůže být zřizováno ve prospěch osoby právnické.*“

<sup>56</sup> Podrobněji viz kapitola 8.1.2. Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného.

<sup>57</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 19.

<sup>58</sup> Tamtéž.

povinnost zdržet se výstavby domu nebo plotu nad určitou míru. Z rozhodovací praxe přitom vyplývá, že tímto způsobem nelze zbavit vlastníka dispozičního práva k nemovitosti.<sup>59</sup>

Jde-li o povinnost něco konat (*facere*), je vlastník zatížené nemovitosti povinen uskutečnit určité úkony (např. úklid) ve prospěch oprávněné osoby, čímž dochází k jeho omezení v realizaci užitné hodnoty vlastní věci. Poskytované plnění může rovněž spočívat v peněžitých či naturálních dávkách.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 1995, zp. zn. 33 Ca 217/94.

<sup>60</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 19.

## 4. Obsah věcných břemen a výkon práv jim odpovídajících

Obsahem věcných břemen jsou subjektivní práva a právní povinnosti. Zákonem uložené míře a způsobu nutného chování, tedy povinnosti něco konat (*facere*), něco trpět (*pati*) nebo se něčeho zdržet (*omittere*), na jedné straně odpovídá zákonem chráněná míra a způsob možného chování na straně druhé. Občanský zákoník blíže obsah věcných břemen nevymezuje. Konkrétní rozsah práv a povinností je určen přímo právní skutečností, jež je právním důvodem vzniku daného věcného břemene. Určité limity lze přesto dovodit.<sup>61</sup>

Na úvod je třeba poznamenat, že věcná břemena nelze zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy<sup>62</sup> ani dobrými mravy. Protože se při výčtu věcných práv uplatňuje *numerus clausus*, ani dohodou účastníků nelze jejich okruh rozšiřovat. Z toho důvodu je tedy například vyloučeno zřídit jako věcné břemeno právo stavby.<sup>63</sup> Vzhledem k tomu, že se jedná o práva opakujícího se charakteru, je jejich vyčerpání jednorázovým výkonem pojmově vyloučeno. Z uvedeného vyplývá, že nelze zřídit ani věcné břemeno, jehož obsahem by bylo například předkupní právo.<sup>64</sup> Dále je třeba uvést, že věcná břemena mohou vlastnické právo povinného subjektu pouze částečně omezit, nikoliv zcela vyloučit. Z rozhodovací praxe jasně vyplývá, že tímto způsobem nelze zbavit vlastníka dispozičního práva k nemovitosti.<sup>65</sup>

---

<sup>61</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 73-74.

<sup>62</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006: „Zapovídá-li zákon určitý způsob užití pozemku, nelze zřídit věcné břemeno se zapovězeným obsahem.“

<sup>63</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 43.

<sup>64</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 12. 1987, sp. zn. Cpj 55/87 (R 14/1988).

<sup>65</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 1995, zp. zn. 33 Ca 217/94: „Věcné břemeno nemůže omezovat vlastníka nemovité věci v jeho právu nakládat předmětem svého vlastnictví (převést nemovitou věc na jiného, zatížit ji zástavním či jiným věcným právem).“

Co se týče výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, obecně platí, že právo musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně a nepůsobilo mu škodu. Rovněž je třeba aplikovat korektiv dobrých mravů. Dále platí zákaz svémocného rozšiřování věcných břemen.<sup>66</sup> Nebyl-li rozsah výkonu věcného břemene sjednán, je sice východiskem potřeba panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, avšak zároveň platí, že by věcné břemeno nemělo zatěžovat povinného v takovém rozsahu, jaký vzhledem k okolnostem konkrétního případu nemohl být uvažován. Určující přitom není naprostá totožnost způsobu výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, ale to, zda jeho výkonem není povinný zatěžován nad míru, se kterou účastníci zřizující věcné břemeno měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat.<sup>67</sup>

Vlastník zatížené nemovitosti se musí vyvarovat jednání, kterým by výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni znemožnil či podstatně ztížil. Uvedené však platí pouze pro případ řádného výkonu práva. Otázkou možnosti obrany před škodlivým výkonem práva se zabýval Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004, ve kterém dospěl k následujícímu závěru: *„Osoba, jejíž věc je zatížena věcným břemenem, se může bránit proti takovému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, který způsobuje škody na zatížené věci nebo i jiné její věci, anebo sice škody dosud nepůsobí, nicméně vyvolává nebezpečí poškození [...] a to i tak, že učiní opatření, které znemožní škodlivý způsob výkonu práva, nebude však bránit oprávněnému v jeho řádném výkonu; přitom musí*

---

<sup>66</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1033-1034.

<sup>67</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008: *„Neznamená to, že by např. nebylo možné 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.“*

*jít o významné ohrožení, bránění výkonu práva pro pouhou možnost méně závažného poškození není přípustné.*“

Za nesprávnou považují domněnku, že věcné břemeno nemůže vést k úplnému vyloučení možnosti realizace užité hodnoty věci jejím vlastníkem.<sup>68</sup> K opačnému názoru dospěl i Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007, který dovodil, že: „*Svědčí-li tedy oprávněnému z věcného břemene právo užívání celého bytu a ve smlouvě o zřízení věcného břemene není uvedeno něco jiného, nemá vlastník bytu nadále právo byt užívat.*“

Samostatně je upravena povinnost nést přiměřené náklady na zachování a opravy předmětu věcného břemene (§ 151n odst. 3 ObčZ). Přiměřenost nákladů je přitom třeba vykládat tak, že se nejedná o výdaje vynaložené neměrně či neúčelně.<sup>69</sup> Z dikce zákona rovněž vyplývá, že jiných nákladů, než těch na zachování a opravy služebné věci, se povinnost netýká a nelze tedy vyžadovat např. náhradu nákladů sledující zhodnocení věci.<sup>70</sup> Nedohodnou-li se účastníci jinak, je povinna nést tyto náklady osoba oprávněná z věcného břemene. Užívá-li však věc také její vlastník, nesou náklady společně podle míry spoluužívání, tj. poměru v jakém služebnou věc povinný a oprávněný využívají.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008: 1. svazek § 1-487*. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. s. 695.

<sup>69</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004.

<sup>70</sup> Tamtéž.

<sup>71</sup> Tamtéž: „*V [...] případě věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., kdy věcí, jež slouží výkonu práva z věcného břemene, je bytový dům, nemůže jít o jiný poměr, než poměr velikosti podlahové plochy bytů v užívání žalovaného (resp. vedlejších účastníků jako jeho členů) s příslušenstvím a velikosti podlahové ostatních ploch v domě, jež žalovaný, resp. nájemci jemu náležejících družstevních bytů, neužívají.*“



Kdo se má o opravy a zachování věci postarat již zákon neřeší. Shodují se s názorem J. Spáčila,<sup>72</sup> že extenzivním výkladem lze dospět k závěru, že oprávněný nemá jen povinnost nést náklady, ale rovněž povinnost potřebnou opravu a údržbu zařídit či provést.

Ačkoliv může být obsah věcných břemen z výše uvedených důvodů poměrně rozmanitý, v praxi se ve skutečnosti častěji vyskytuje pouze několik málo typů těchto práv. Nejčastěji se jedná o věcná břemena cesty a užívání bytu (případně nebytového prostoru) v cizím domě, kterým se dále podrobněji věnuji. Mezi další, spíše ojedinělá věcná břemena lze uvést právo čerpání vody z cizí studny, právo okapu a svádění vody přes sousední pozemek, právo vodovodu či právo okna.<sup>73</sup>

#### **4.1. Věcné břemeno cesty**

Podstata věcného břemene cesty spočívá ve využití cizí nemovitosti oprávněným z věcného břemene k chůzi (tj. právo průchodu) nebo k jízdě (tj. právo průjezdu motorovými či jinými vozidly)<sup>74</sup>.

Není-li dohodnuto jinak, mohou právo cesty kromě oprávněného navíc využívat i další osoby. V případě práva průchodu to jsou především hosté, rodinní příslušníci, nájemníci či zaměstnanci oprávněného.<sup>75</sup> Vzhledem k tomu, že právo průjezdu představuje nesporně větší zásah do vlastnického práva, lze toto právo podle J. Spáčila<sup>76</sup> zřejmě vztáhnout pouze na rodinné příslušníky oprávněného, nikoliv na

---

<sup>72</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1039.

<sup>73</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 14 a 49.

<sup>74</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001.

<sup>75</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 46.

<sup>76</sup> Tamtéž.

třetí osoby (s výjimkou např. poštovních doručovatelů, svozu odpadu apod.). Těmto osobám sice nepřísluší právo z titulu věcného břemene, ale jejich oprávnění se odvozuje od práva oprávněného. Přitom je třeba mít na paměti, že věcná břemena nelze z principu rozšiřovat. Vlastník zatíženého pozemku tedy není povinen strpět jeho využití cizími osobami v rozsahu, na který účastníci zřizující právo cesty nemohli pomyslet (např. původně sporadicky využívaná cesta by se měla stát cestou frekventovanou).<sup>77</sup>

K rozšíření věcného břemene nemusí nutně dojít v případě změny způsobu výkonu práva. V rozhodnutí ze dne 16. 5. 1939, sp. zn. Rv I 311/39 (Vážný 8770), dospěl Nejvyšší soud k těmto závěrům: *„Z toho, že v době zřízení služebnosti doprava automobily nemohla být předvídána, neplyne automaticky nepřípustnost výkonu služebnosti motorovými vozidly.“* Nebyla-li tedy výslovně sjednána doprava např. koňským povozem, nelze vyloučit výkon práva cesty automobilem. Nesmí však způsobit výrazné zvýšení zátěže služebného pozemku ani obtěžování jeho vlastníka. Rovněž musí být v souladu s účelem, pro který byla služebnost původně sjednána.<sup>78</sup>

Vlastník zatíženého pozemku se musí vyvarovat jednání, kterým by výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni znemožnil či podstatně ztížil. Rozhodovací praxe se v této souvislosti například zabývala možností oplocení zatíženého pozemku. Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1457/96 dospěl k následujícímu závěru: *„Právo odpovídající věcnému břemeni, 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*

---

<sup>77</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 12. 1987, sp. zn. Cpj 55/87 (14/1988).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005.

<sup>78</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 44-45.

*přes tento pozemek. Toto právo je tedy zachováno, jestliže vlastník pozemků dá oprávněnému klíče k vratům.*“ Obdobně má vlastník pozemku možnost cestu přeložit, není-li to ke škodě oprávněného.<sup>79</sup>

V případě, že se bez zavinění vlastníka pozemku na cestě objeví překážky, které ztěžují výkon práva cesty, je povinen je odstranit oprávněný z věcného břemene, nikoli vlastník zatíženého pozemku.<sup>80</sup>

## 4.2. Věcné břemeno užívání bytu či místnosti

Právo užívání bytu (příp. místnosti či celého domu) je typickým příkladem věcného břemene působícího *in personam*. Ačkoliv nelze vyloučit ani zřízení tohoto práva ve prospěch vlastníka nemovitosti, půjde spíše o ojedinělé případy.<sup>81</sup> Nejčastěji se lze s užívacím právem k bytu setkat v souvislosti s darováním nemovitosti, kdy si dárce vyhradí zřízení věcného břemene doživotního bydlení v darovací smlouvě.

Judikatura dovozuje, že s oprávněným z věcného břemene bydlení může byt užívat i jeho manžel.<sup>82</sup> Uvedený závěr lze zřejmě dále aplikovat i na partnera,<sup>83</sup> děti oprávněného a další příbuzné v řadě přímé.<sup>84</sup> Oprávněný má dále možnost přijímat návštěvy. Vyjma těchto případů však platí zásada, že oprávněný z věcného břemene

---

<sup>79</sup> Tamtéž, s. 46.

<sup>80</sup> Tamtéž, s. 44.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 1921, sp. zn. Rv II 285/20.

<sup>81</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 47.

<sup>82</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 2. 1994, sp. zn. 2 Cdo 54/93.

<sup>83</sup> Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>84</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 48.

FIALA, Josef, KINDL, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář: I. díl (§ 1 až 487)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 530.

může užívat zatíženou věc jen pro sebe a nesmí k užívání věci přibrat jiného. Proto např. nelze vložit právo odpovídající věcnému břemeni do sdružení ve smyslu ustanovení § 829 a násl. ObčZ tak, aby tím vzniklo oprávnění užívat věc i dalším sdruženým osobám, které nejsou subjekty práva odpovídajícího věcnému břemeni.<sup>85</sup>

V praxi se rovněž vyskytla otázka, zda právo odpovídající věcnému břemeni užívání bytu vylučuje z užívání bytu jeho vlastníka. Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007 dovedl, že: „Svědčí-li tedy oprávněnému z věcného břemene právo užívání celého bytu a ve smlouvě o zřízení věcného břemene není uvedeno něco jiného, nemá vlastník bytu nadále právo byt užívat. Oprávněný z věcného břemene se pak může domáhat vyklizení vlastníka z bytu věcným břemenem zatíženého.“ Je-li byt zatížen právem užívání, je rovněž vyloučeno, aby byl znovu platně přenechán do užívání nájemní smlouvou.<sup>86</sup>

Kromě obecných zásad výkonu věcných břemen lze na právo užívání bytu analogicky použít i ustanovení o nájmu bytu, nevylučuje-li to povaha věci.<sup>87</sup>

---

<sup>85</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004.

<sup>86</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98 (R 19/2002).

<sup>87</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 47.

## 5. Evidence věcných břemen

Právní úpravu zápisu věcných břemen do katastru nemovitostí nalezneme v Zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s ustanovením § 1 odst. 1 ZáPrNe se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky zapisují mimo jiné práva odpovídající věcným břemenům. Ze znění ustanovení § 2 odst. 1 a 2 ZáPrNe dále vyplývá, že základním způsobem zápisu věcných práv do katastru nemovitostí je vklad a nestanoví-li občanský zákoník či jiný zákon jinak, právní vztahy k nemovitostem evidovaným v katastru vznikají, mění se a zanikají vkladem do katastru nemovitostí.

Vklad do katastru nemovitostí je k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni výslovně vyžadován i občanským zákoníkem v ustanovení § 151o odst. 1, a to u všech způsobů vzniku věcných břemen. Dle J. Fialy<sup>88</sup> se jedná o zřejmý omyl zákonodárce. Upozorňuje na rozpor mezi uvedeným ustanovením a zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dle § 2 odst. 2 ZáPrNe má vklad účinky nabytí práva pouze tehdy, nestanoví-li občanský zákoník nebo jiný zákon jinak. Ustanovení § 7 odst. 1 ZáPrNe přitom stanoví, že práva uvedená v § 1 odst. 1 ZáPrNe, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se do katastru zapisují záznamem. Na skutečnost, že ustanovení § 151o ObčZ opomíjí, že právo odpovídající věcnému

---

<sup>88</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 45.: Zákonem č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje Zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují některé další zákony, byla v § 151o odst. 1 občanského zákoníku věta „K účinnosti smlouvy, ze které se nabývají práva odpovídající věcným břemenům, je třeba její registrace státním notářstvím.“ nahrazena větou „K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.“

břemeni může vzniknout i jinak, aniž je třeba vkladu do katastru nemovitostí, upozorňují i E. Barešová a P. Baudyš.<sup>89</sup>

Použitý druh zápisu práva do katastru nemovitostí se odvíjí od právního důvodu vzniku tohoto práva. Jedná se buď o vklad, se kterým zákonodárce spojuje vznik, změnu nebo zánik věcného práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí (tj. zápis konstitutivní), nebo o záznam sloužící k zápisu práv, jejichž existence nezávisí na tom, jestli jsou zapsaná do katastru či nikoliv (tj. zápis deklaratorní).<sup>90</sup>

V souladu s § 2 odst. 1 ZáPrNe vzniká věcné břemeno na základě smlouvy vkladem do katastru nemovitostí. V případě zrušení věcného břemene dohodou toto právo zaniká výmazem vkladu práva.<sup>91</sup> Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZáPrNe).

V případě ostatních způsobů vzniku věcného břemene se toto právo zapíše do katastru nemovitostí dle § 7 odst. 1 ZáPrNe záznamem na základě listin, které vznik práva odpovídajícího věcnému břemeni potvrzují nebo osvědčují. Záznamem se rovněž provede výmaz práva odpovídajícího věcnému břemeni, nepůjde-li o výše uvedený případ zrušení věcného břemene dohodou.

---

<sup>89</sup> BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 36. : Autoři v této souvislosti připomínají obdobnou situaci v případě zástavního práva. Původní úprava obsažená v § 151b odst. 2 ObčZ, která stanovila, že: „Zástavní právo vzniká, jde-li o nemovitost, vkladem do katastru nemovitostí.“, byla s účinností od 1. 1. 2001 nahrazena úpravou obsaženou v § 157 odst. 1 ObčZ: „Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak.“

<sup>90</sup> Ustanovení § 14 odst. 1 a 2 ZáPrNe.

<sup>91</sup> Dle § 2 odst. 1 ZáPrNe je vkladem jak zápis, tak výmaz vkladu práva.

Vznikne-li věcné břemeno vydržením, zapíše se do katastru nemovitostí záznamem na základě ohlášení (§ 40 odst. 2 písm. a) KatVyhl) doloženého souhlasným prohlášením o vzniku práva učiněným jeho nabyvatelem a osobou z tohoto práva povinnou nebo na základě rozhodnutí soudu o tom, že podmínky vydržení byly splněny, případně na základě uzavřeného soudního smíru. Obdobně se postupuje v případě zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu promlčením.

Dle § 11 odst. 3 KatVyhl se v katastru při zápisu věcného břemene označí nemovitost zatížená věcným břemenem (příp. i údaje o povinném z věcného břemene, týká-li se pouze některého ze spoluvlastníků nemovitosti), osoba, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno nebo nemovitost, s jejímž vlastnictvím je oprávnění věcného břemene spojeno, případně i doba, na kterou je věcné břemeno sjednáno a stručně se popíše jeho obsah. Úplný obsah práva odpovídajícího věcnému břemenu lze zjistit pouze z listiny, na jejímž základě bylo dané právo do katastru nemovitostí zapsáno.

Ustanovení § 11 odst. 3 KatVyhl dále stanoví, že právo odpovídající věcnému břemenu ve prospěch vlastníka nemovitosti se v katastru eviduje jak u nemovitosti oprávněného, tak povinného. Z povahy věci vyplývá, že v případě věcných břemen působících *in personam* se příslušné oprávnění eviduje pouze u nemovitosti povinného. V případě, že oprávněná nemovitost není předmětem evidence v katastru, eviduje se právo odpovídající věcnému břemenu pouze u nemovitosti povinného.

Je-li věcné břemeno zřizováno pouze k části pozemku, vyznačuje se zatížená část pozemku na geometrickém plánu, který musí být předložen pro zápis břemene do katastru (§ 5 odst. 5 KatZ). Hranice rozsahu věcného břemene k části pozemku se zobrazují v katastrální mapě jako zvláštní prvek polohopisu (§ 16 odst. 4 KatVyhl).

## 6. Vznik věcných břemen

Občanský zákoník uvádí v ustanovení § 151o odst. 1 taxativní výčet způsobů vzniku věcných břemen: písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením). Od původního (originárního) vzniku věcných břemen ve smyslu § 151o odst. 1 ObčZ je nutné odlišovat odvozený vznik tohoto právního vztahu při změně již existujícího věcného břemene v subjektech.<sup>92</sup>

### 6.1. Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy

Na prvním místě mezi právními skutečnostmi vedoucími ke vzniku věcných břemen uvádí občanský zákoník smlouvu. Pro její uzavření platí příslušná obecná ustanovení o právních úkonech (§ 34 a násl. ObčZ), zvláště ustanovení o smlouvách. Smlouva musí být uzavřena písemně pod sankcí absolutní neplatnosti pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ), a to na samostatné listině, nebo jako součást smlouvy o převodu nemovitosti, ke které se věcné břemeno zřizuje. Podpisy účastníků nemusí být na téže listině.<sup>93</sup> Smlouva o zřízení věcného břemene je uzavřena okamžikem nabytí účinnosti přijetí návrhu na její uzavření (§ 44 odst. 1 ObčZ).<sup>94</sup>

Ze smlouvy musí být v první řadě zřejmá vůle stran zřídit právo jako věcné břemeno (tj. s věcněprávními účinky), nikoli jen jako obligační oprávnění. Obsah věcného břemene musí být vyjádřen dostatečně srozumitelně a určitě (§ 37 ObčZ), zejména musí být zřejmé, zda jde o věcné břemeno osobní, či je odpovídající právo

---

<sup>92</sup> Podrobněji viz kapitola 7.1. Změna subjektu věcného břemene.

<sup>93</sup> Ustanovení § 46 odst. 2 ObčZ *a contrario*.

<sup>94</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1044-1046.



spjato s vlastnictvím nemovitosti. Zřízení věcného břemene ve prospěch konkrétně neurčené osoby nebo bez vztahu k určité nemovitosti není přípustné.<sup>95</sup>

Za neurčitý projev vůle se nepovažuje, je-li věcné břemeno ve smlouvě o jeho zřízení nesprávně pojmenováno, avšak ze smlouvy lze nepochybně zjistit jeho obsah.<sup>96</sup> Neurčité je naopak vymezení práva oprávněného „*v rozsahu, v jakém jej doposud užíval*“.<sup>97</sup> Stejně tak smlouva o zřízení věcného břemene spočívajícího v povinnosti strpět vedení kanalizační stoky přes pozemek je pro neurčitost neplatná, není-li z této smlouvy patrné, kudy stoka povede, nebo je ve smlouvě uvedeno, že může být vedena přes pozemek kdekoli.<sup>98</sup>

Označení dotčených nemovitostí musí vyhovovat požadavkům kladeným ustanovením § 5 Zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. V případě osobních věcných břemen musí ze smlouvy mimo jakoukoliv pochybnost vyplývat, kdo je osobou oprávněnou. Městský soud v Praze v této souvislosti ve svém rozhodnutí ze dne 30. 11. 1995, sp. zn. 33 Co 73/95 uvádí: „*Věcné břemeno nelze zřídit ve prospěch "veřejnosti" či podobně označeného neurčitého okruhu osob, neboť veřejnost nebo obdobný subjekt nemůže být účastníkem občanskoprávních vztahů ve smyslu § 1 odst. 2 a § 7 a násl. ObčZ.*“ Pozornost je třeba věnovat i rozsahu a způsobu výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Předpokladem nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni na základě smlouvy je vklad do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají na základě

---

<sup>95</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84 (R 45/1986).

<sup>96</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000.

<sup>97</sup> HOLUB, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář: 1. svazek § 1 – 487*. 2. akt. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2003, s. 389.

<sup>98</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 507/2001.

pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZápřNe). Občanský zákoník výslovně neupravuje problematiku vzniku věcných břemen zatěžujících nemovitosti, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Soudní praxe dospěla k názoru, že v tomto případě vznikají věcná práva k věci cizí stejně jako právo vlastnické již okamžikem účinnosti smlouvy; vklad do katastru nemovitostí v takovém případě nelze povolit.<sup>99</sup> Pro posouzení, zda se právo odpovídající věcnému břemeni zapisuje do katastru nemovitostí, je pak podle judikatury rozhodující jen to, zda je v katastru evidovaná nemovitost zatížená, nikoli nemovitost oprávněná.<sup>100</sup>

Podle § 151o odst. 2 ObčZ může smlouvou zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám. Druhá část tohoto ustanovení přitom není naplněna.<sup>101</sup> V souladu s ustanovením § 130 odst. 2 ObčZ může věcné břemeno zřejmě zřídit i oprávněný držitel. Subjektem smlouvy i oprávněným z věcného břemene může být jak fyzická, tak právnická osoba.<sup>102</sup> Je-li zřízeno věcné břemeno ve prospěch třetí osoby, nejedná se o účastníka smlouvy.<sup>103</sup>

Od subjektů právního vztahu věcného břemene je nezbytné odlišit další osoby, které právo odpovídající věcnému břemeni využívají. Těmto osobám sice nepřísluší právo z titulu věcného břemene, ale jejich oprávnění vyplývá z práva oprávněného z věcného břemene. Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne

---

<sup>99</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97.

<sup>100</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97.

<sup>101</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 47-48.

<sup>102</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. 1. 1999, sp. zn. 35 Ca 46/98.

<sup>103</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 22. 5. 1985, sp. zn. Cpj 13/85 (R 50/1985).

25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005 dospěl v této souvislosti k následujícím závěrům: „Přísluší-li osobě oprávněné z věcného břemene - vlastníku nemovitosti právo, které mu zajišťuje přístup k této nemovitosti,[...] pak od této oprávněné osoby odvozují právo užívat zatížený pozemek k chůzi a jízdě ty osoby, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému sloužila panující nemovitost v době zřízení věcného břemene (bydlení vlastníka, pronájem bytů, podnikání, ale též návštěvy v obvyklém rozsahu), pokud se účastníci smlouvy o jeho zřízení nedohodli jinak. Výjimku by tvořily jen ty případy, kdy např. ve smlouvě o zřízení věcného břemene bylo užívání zatíženého pozemku výslovně omezeno jen na tam vyjmenované osoby. Vždy je však třeba přihlížet k tomu, že věcná břemena nesmějí být z principu rozšiřována. Jestliže panující nemovitost slouží k podnikání, pak může být zatížený pozemek užíván k chůzi a jízdě i zaměstnancem vlastníka této panující nemovitosti, ovšem jen v souvislosti s tím druhem podnikání, ke kterému by mohl věcné břemeno využívat oprávněný (vlastník panující nemovitosti).“

V případě, že jde o pozemek ve spoluvlastnictví, musí být účastníky smlouvy o zřízení věcného břemene všichni spoluvlastníci. Výjimkou je situace, kdy je obsahem závazku osobní plnění jednoho ze spoluvlastníků nemovitosti (např. poskytování stravy či ošetření, provádění úklidu). Takový závazek nezatěžuje celou nemovitost a není tedy třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků.<sup>104</sup> Přestože podle některých<sup>105</sup> nelze uzavřít dohodu o zřízení věcného břemene mezi spoluvlastníky, protože k úpravě jejich vzájemných vztahů slouží dohoda

---

<sup>104</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84 (R 45/1986).

<sup>105</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 49.

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Ca 110/98.

o hospodaření s věcí, ztotožňuju se s názorem J. Spáčila,<sup>106</sup> že: „*právní postavení oprávněného z věcného břemene je jiné, než postavení spoluvlastníka, a není důvod spoluvlastníkovi upírat možnost, aby své postavení ve vztahu k celé věci (tedy i k ostatním spoluvlastníkům) mohl zajistit formou věcného břemene.*“ Spáčil dále uvádí, že opačný výklad by znamenal, že: „*ochrana poskytnutá oprávněnému z věcného břemene by byla nahrazena mnohem slabší ochranou menšinového spoluvlastníka.*“ V této souvislosti lze odkázat rovněž na judikaturu, která dohodu o zřízení věcného břemene mezi spoluvlastníky připouští.<sup>107</sup>

Je-li věcné břemeno zřizováno k části pozemku, vyznačuje se zatížená část pozemku na geometrickém plánu, který musí být předložen pro zápis břemene do katastru (§ 5 odst. 5 KatZ).

Smlouva o zřízení věcného břemene by měla obsahovat ujednání o době jeho trvání, jinak platí, že bylo sjednáno na dobu neurčitou. Trvání práva lze rovněž vázat na splnění podmínek. Neobsahuje-li smlouva údaj o úplatnosti zřízení věcného břemene, platí, že bylo zřízeno bezúplatně; tím není dotčena povinnost nést přiměřené náklady na zachování a opravu věci.<sup>108</sup>

Smlouva o zřízení věcného břemene může být uzavřena i ve formě soudního smíru, a to i v případech, kdy soud svým autoritativním výrokem věcné břemeno

---

<sup>106</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1050-1051.

<sup>107</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84 (R 45/1986): „*Nelze vyloučit ani takovou smlouvu o zřízení věcného břemene, kterou si původní vlastník celé nemovitosti, jenž převedl pouze její část a zůstal tak spoluvlastníkem, zřídil právo odpovídající věcnému břemenu, a to užívání celé věci. [...] Chce-li si spoluvlastník své právo užívat celou věc zajistit i vůči právním nástupcům druhého spoluvlastníka, nelze považovat takovou smlouvu za odporující zákonu.*“

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 7. 1. 2008, sp. zn. 36 C 125/2007: Smysl věcného břemene bydlení existuje i mezi spoluvlastníky, a je proto důvod ho vytvářet tam, kde je to možné.

<sup>108</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98 (R 19/2002).

zřídit nemůže. Na základě obecné soudní praxe právo odpovídající věcnému břemenu vzniká schválením smíru soudem a do katastru se provádí pouze záznam věcného břemene. S ohledem na skutečnost, že v ostatních případech dohoda stran podléhá vkladovému řízení, domnívám se, že uvedený postup není správný. Osobně se ztotožňuju s názorem J. Fialy,<sup>109</sup> že vzhledem k tomu, že smír nemá povahu rozhodnutí, mělo by právo odpovídající věcnému břemenu vzniknout až vkladem do katastru nemovitostí.

Dle judikatury nebrání zřízení věcného břemene ani zástavní právo k zatěžované nemovitosti. Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 16. 7. 2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003 (R 64/2004) uvádí, že: „*Učinil-li tedy zástavní dlužník právní úkon týkající se zástavy, který vedl – proto, že zhoršuje zástavu na újmu zástavního věřitele – ve svých důsledcích ke snížení (zmenšení) majetku samotného vlastníka zástavy, nelze – s ohledem na obsah vlastnických práv zástavního dlužníka a vzhledem k funkcím a účelu zástavního práva – úspěšně dovozovat, že by takový právní úkon odporoval svým obsahem nebo účelem zákonu nebo zákon obcházel anebo se přičil dobrým mravům.*“ J. Spáčil<sup>110</sup> však poukazuje na případy, kdy se zřízením věcného břemene k nemovitosti zatížené zástavním právem stává tato prakticky neprodejnou, a zástavní právo je tak zcela zmařeno. Oprávnění vlastníka nakládat s věcí podle něj nevylučuje neplatnost jeho úkonu podle § 39 ObčZ. Věcné břemeno lze zřídit i k nemovitosti již takovým břemenem zatížené za podmínky, že tím nebude způsobena újma právům osoby oprávněné ze staršího věcného břemene.<sup>111</sup>

---

<sup>109</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 50.

<sup>110</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1046.

<sup>111</sup> Tamtéž.

## **6.2. Vznik věcného břemene na základě závěti**

Možnost zůstavitele zřídit věcné břemeno závětí je důsledkem jeho způsobilosti disponovat s vlastním majetkem pro případ smrti. Věcné břemeno vzniká přímo na základě závěti, a to okamžikem smrti zůstavitele. Dědické řízení pak slouží pouze k určení toho z dědiců, který se stane povinným z věcného břemene. Z uvedeného vyplývá, že tímto způsobem nelze zřídit věcné břemeno osobě, která není účastníkem dědického řízení.<sup>112</sup> Na základě usnesení soudu o dědictví se věcné břemeno zapíše záznamem do katastru nemovitostí (§ 7 odst. 1 ZáPrNe).<sup>113</sup>

## **6.3. Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců**

Věcné břemeno lze zřídit i schválenou dohodou dědiců o vypořádání dědictví, nikoli však osobě, která nebyla účastníkem dědického řízení.<sup>114</sup> Neodporuje-li dohoda zákonu nebo dobrým mravům, soud ji usnesením schválí (§ 482 odst. 2 ObčZ v kombinaci s § 175q odst. 1 písm. c) OSŘ). Usnesení soudu je rozhodnutím ve smyslu § 7 odst. 1 ZáPrNe, věcné břemeno se tedy zapíše záznamem.

## **6.4. Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu**

Dalším způsobem zřízení věcného břemene je rozhodnutí příslušného orgánu, a to soudu nebo správního orgánu. Věcná břemena v těchto případech vznikají právní mocí daného rozhodnutí.

---

<sup>112</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 5. 1985, sp. zn. Cpj 13/85 (R 50/1985).

<sup>113</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 52-53.

<sup>114</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 5. 1985, sp. zn. Cpj 13/85 (R 50/1985).

### 6.4.1. Zřízení věcného břemene soudem

Soud může zřídit věcné břemeno pouze v zákonem vymezených případech: při vypořádání neoprávněné stavby, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci a pro zajištění tzv. nezbytné cesty.<sup>115</sup> V případech, kdy je možné zřídit věcné břemeno smlouvou, jej lze navíc zřídit i soudním smírem. Věcné břemeno vzniká právní mocí rozhodnutí o jeho zřízení. Do katastru se zapisuje záznamem, a to přes některé nesouhlasné názory i v případě soudního smíru (§ 7 odst. 1 KatZ).<sup>116</sup>

#### 6.4.1.1. Zřízení věcného břemene při vypořádání neoprávněné stavby

Dle § 135c odst. 3 ObčZ může soud uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněné stavby i zřízením věcného břemene nezbytného k výkonu vlastnického práva ke stavbě, a to za náhradu. Při stanovení její výše přitom dle judikatury<sup>117</sup> nelze vycházet jen z ceny, za kterou by bylo možné v daném místě a čase dosáhnout zřízení věcného břemene smlouvou. Je nutné vycházet ze skutečnosti, že vlastník pozemku byl omezen proti své vůli nebo bez svého vědomí, a přihlížet k okolnostem, za kterých byla neoprávněná stavba zřízena (tedy i k případné dobré víře stavebníka) a k újmě postihující vlastníka pozemku.<sup>118</sup>

---

<sup>115</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30. 1. 1989, sp. zn. 3 Cz 4/89 (R 47/1991): „Podle jiných než uvedených zákonných ustanovení soud nemůže svým rozsudkem zřídit věcné břemeno, byť by se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem projednávaného případu.“

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004: „Rozhodnutí o zřízení věcného břemene tedy nelze vydat na základě analogické aplikace zákona.“

<sup>116</sup> Podrobněji viz kapitola 5.1 Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy.

<sup>117</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2145/98.

<sup>118</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99 (R 42/2001): „Pokud v důsledku realizace neoprávněné stavby je vlastníku pozemku ztížena možnost užívat i jiné pozemky než ty, které byly neoprávněnou stavbou přímo dotčeny, soud k této skutečnosti přihlédne při stanovení náhrady za neoprávněnou stavbu.“

K žalobě na uspořádání poměrů podle § 135c odst. 3 ObčZ je věcně legitimován jak vlastník dotčeného pozemku, tak vlastník neoprávněné stavby.<sup>119</sup> Právo na ochranu proti neoprávněné stavbě se nepromlčuje.<sup>120</sup> Vzhledem k tomu, že zřízení věcného břemene soudem v případě vypořádání neoprávněné stavby představuje vypořádání vztahu mezi účastníky ve smyslu § 153 odst. 2 OSŘ, není soud vázán návrhem účastníků.

#### 6.4.1.2. Zřízení věcného břemene při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Dle § 142 odst. 3 ObčZ může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch jiné nově vzniklé nemovitosti při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci.<sup>121</sup> Zpravidla se jedná o věcná břemena s povinností něco strpět (např. přechod či průjezd přes pozemek). Často řeší využití zařízení vybudovaného původně k užitku celé nemovitosti, které se jejím rozdělením dostává do sféry jen jednoho z původních spoluvlastníků (např. vodovodní potrubí, kanalizace).<sup>122</sup>

#### 6.4.1.3. Zřízení věcného břemene pro zajištění tzv. nezbytné cesty

V § 151o odst. 3 ObčZ je upraveno právo nezbytné cesty. Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a jeho přístup ke stavbě nelze zajistit

---

<sup>119</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000 (R 32/2002).

<sup>120</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002 (R 23/2003).

<sup>121</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 9. 1988, sp. zn. Cpj 37/88 (R 1/1989): „[...] věcné břemeno může soud zřídit jen při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci, nikoli však příkázáním věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.“ „Podle ustanovení § 142 odst. 3 o. z. může být rozhodnutím soudu zřízeno jen věcné břemeno spojené s vlastnictvím nemovitosti. Je tedy vyloučeno založení práva odpovídajícího věcnému břemenu, které by náleželo určité osobě.“

<sup>122</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 629/2004: „Jestliže pro stavbu, která je obytným domem, před jejím rozdělením na dvě samostatné stavby existuje jediná elektrická, vodovodní a plynovodní přípojka, je reálné rozdělení takové stavby možné jen za předpokladu řešení tohoto stavu [...] zřízením věcného břemene.“



jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit v jeho prospěch věcné břemeno spočívající v právu cesty (tj. právo průchodu a průjezdu)<sup>123</sup> přes přilehlý pozemek. Současná právní úprava institutu navazuje na Zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování nezbytných cest, k jehož zásadám lze při rozhodování o nezbytné cestě přiměřeně přihlídnout.<sup>124</sup> Zřízení nezbytné cesty je vážným zásahem do vlastnického práva, a proto je nutné vždy poměřit výhodu, kterou cesta poskytne, s újmou, kterou způsobí vlastníkovu zatíženému nemovitosti.

Nezbytnou cestu lze zřídit jen tehdy, není-li možné zajistit přístup k veřejné cestě jinak, v první řadě smluvně.<sup>125</sup> Skutečnost, že by byl přístup zřízený přes cizí pozemek pohodlnější, resp. výhodnější nebo že by se obešel bez stavebních úprav, přitom není významná.<sup>126</sup> I toto pravidlo však má své meze. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004: *„přístup nelze zajistit jinak i v případě, že zajištění takového přístupu bude sice technicky možné, nicméně náklady na jeho pořízení budou objektivně natolik vysoké (budou zpravidla mnohonásobně převyšovat újmu způsobenou vlastníkovu pozemku*

---

<sup>123</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 06. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004: *„soud [...] zřídí věcné břemeno spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek (tj. právo chůze a průjezdu) v případech, kdy přístup (včetně příjezdu) ke stavbě nelze zajistit jinak než po tomto přilehlém pozemku. Avšak podle zásady od většího k menšímu není s přihlídnutím ke konkrétním okolnostem vyloučeno zřízení věcného břemene spočívajícím jen v právu chůze po přilehlém pozemku. Půjde zpravidla o případ výjimečný.“*

<sup>124</sup> Zákon byl zrušen Zákonem č. 141/1950 Sb., občanským zákoníkem. Až do roku 2001 bylo možné zřídit „cestu z nouze“ pouze ve správním řízení podle Zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>125</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 31. 3. 2005, sp. zn. 60 Co 171/2004: *„Nájemní smlouva uzavřená mezi vlastníkem stavby a vlastníkem přilehlého pozemku může představovat způsob zajištění přístupu vlastníka stavby přes přilehlé pozemky k jeho stavbě [...] a vyloučit tak nárok na zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka stavby, jež by spočívalo v právu cesty přes přilehlý pozemek.“*

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004: *„Podmínka, že přístup vlastníka nelze zajistit jinak, není splněna, nabízí-li vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, jeho odprodej vlastníkovu stavby anebo zřízení věcného břemene cesty za obecnou (tržní) cenu.“*

<sup>126</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005 (R 4/2007).

*zřízením práva cesty), že jejich vynaložení nebude možné spravedlivě požadovat.“* S ohledem na ústavní ochranu vlastnického práva se však bude jednat o zcela výjimečné případy.

Věcné břemeno nemusí být zřízeno jen k cestě již existující, ale na náklady žalobce a jeho přičiněním může být zřízena i cesta nová. Pokud existuje více možností, jak přístup zajistit, je třeba zvolit tu, která zatíží vlastníka zatíženého pozemku co nejméně. Využití institutu k pouhému zlepšení spojení je vyloučeno.<sup>127</sup> Je však otázkou, zda je možné požadovat zřízení přístupu z toho důvodu, že je existující přístup k budově objektivně nedostačující. J. Spáčil<sup>128</sup> uvádí, že nahrazení práva průchodu právem průjezdu motorovými vozidly lze připustit pouze výjimečně.

Pojem „*přílehlý pozemek*“ pak neoznačuje jen pozemek bezprostředně přílehlý ke stavbě, ale i vzdálenější pozemky, kterých je ke zřízení cesty zapotřebí.<sup>129</sup> Rovněž je třeba upozornit na skutečnost, že Nejvyšší soud České republiky dospěl ve svém rozsudku ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004 (R 60/2006) k závěru, že soud může ve prospěch vlastníka stavby zřídit právo cesty přes cizí pozemek i tehdy, je-li tato stavba obklopena pozemky vlastníka stavby.

Cestu lze zřídit jen v takovém rozsahu, bez kterého by bylo obvyklé užívání stavby znemožněno či značně ztíženo. Přitom se vychází z hospodářské potřeby stavby, resp. způsobu a rozsahu jejího užívání.<sup>130</sup> V případě, že na pozemku žádná

---

<sup>127</sup> Tamtéž: „*Věcné břemeno nezbytné cesty nemůže soud zřídit, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačního práva nebo může-li k přístupu využít jiné pozemky ve svém vlastnictví.*“

<sup>128</sup> SPÁČIL, Jiří. Právo nezbytné cesty v ObčZ. *Právní zpravodaj*. 2006, č. 1, s. 13-14.

<sup>129</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1051-1052.

<sup>130</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007: „*Obsahem práva přístupu vlastníka ke stavbě ve smyslu § 151o odst. 3 OZ, může být jednak právo průchodu (právo stezky) přes cizí pozemek, a dále právo průjezdu, zpravidla motorovými vozidly. Podle konkrétního případu je pak rozhodnutím soudu zajišťováno nejen právo průchodu, ale současně i právo průjezdu.*“

stavba nestojí, nelze zřídit právo nezbytné cesty podle občanského zákoníku, ale je třeba postupovat podle stavebního zákona (§ 170 odst. 2 StavZ).<sup>131</sup> V zásadě lze zřídit právo cesty jen ke stavbě nemovité, výjimečně se však může jednat i o stavbu movitou.<sup>132</sup> V neposlední řadě je třeba uvést, že tímto způsobem zásadně nelze zřídit cestu k tzv. černé stavbě.<sup>133</sup>

Zákon o propůjčování nezbytných cest v § 4 vyloučil možnost zřídit nezbytnou cestu „*staveními, uzavřenými dvory a zahradami, při obytných staveních ležícími a obsazenými (oplocenými) za tím účelem, aby přístup cizím osobám byl zabráněn*“. Současný občanský zákoník takovou výslovnou úpravu neobsahuje. Judikatura<sup>134</sup> ovšem dovozuje, že zřízení nezbytné cesty přes budovu je skutečně vyloučeno a v ostatních citovaných případech lze dle Spáčila<sup>135</sup> nezbytnou cestu zřídit jen zcela výjimečně, je-li to vzhledem k okolnostem možné po vlastníkově zatíženého pozemku spravedlivě požadovat.

Nezbytnou cestu lze zřídit jen na návrh. Zpravidla je žalobcem vlastník stavby, která postrádá přístup, a žalovaným vlastníkem přilehlého pozemku.

---

*Zpravidla tomu tak bude právě tehdy, zřizuje-li soud právo cesty ke stavbě stavebně určené k podnikání, při kterém se předpokládá větší provoz než obvykle z důvodu zajištění podnikatelských aktivit, vyžadujících nakládku a vykládku zboží, materiálů či produktů a jiných věcí sloužících podnikání.*

<sup>131</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1051-1052.

<sup>132</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4753/2007: „*Předpokladem takové výjimky ovšem musí zejména být, že nejde o stavbu, kterou by bylo možno bez větších potíží při zachování její podstaty přemístit na místo vlastníku stavby dostupné za účelem dalšího užívání v dosavadním, resp. obvyklém, rozsahu, a že zatížení služebného pozemku by nebylo nepatřičné v porovnání s ekonomickým významem dané stavby pro jejího vlastníka.*“

<sup>133</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 01. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007.

<sup>134</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003.

<sup>135</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1053.

Zákonodárce přitom neřeší, zda zřízení cesty může žádat i ten, kdo se zbavil přístupu ke stavbě hrubou nedbalostí. Podle Spáčila<sup>136</sup> takovou žádost zřejmě není možné bez dalšího odmítnout. Je však nutné zvážit všechny okolnosti a posoudit, zda v daném případě nejde o rozpor výkonu práva žalobce s dobrými mravy. Z poslední judikatury<sup>137</sup> Nejvyššího soudu lze potom dovodit, že okolnosti, za kterých stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, by měly být zohledněny při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene. Právo na zřízení nezbytné cesty se nepromlčuje.<sup>138</sup>

Vzhledem k tomu, že zřízení nezbytné cesty soudem představuje vypořádání vztahu mezi účastníky ve smyslu § 153 odst. 2 OSŘ, je soud oprávněn překročit návrhy účastníků a umístit cestu v jiném než navrhovaném místě či upravit požadovaný rozsah věcného břemene.<sup>139</sup> V rozhodnutí je třeba vymezit, kudy cesta vede (vyznačením v geometrickém plánu, který je součástí rozhodnutí), jakým způsobem může být právo vykonáváno a jaký je jeho obsah. Z rozhodnutí musí jasně vyplývat, že se jedná o věcné břemeno působící *in rem*.

Za zřízení cesty přísluší vlastníkovu zatíženého pozemku náhrada, která musí být přiměřená způsobené újmě.<sup>140</sup> Ke způsobu stanovení výše náhrady se vyjádřil

---

<sup>136</sup> Tamtéž, s. 1052.

<sup>137</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3103/2007: „[...] rozhodnutím soudu dochází k trvalému omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, a to jen z toho důvodu že vlastník stavby (případně i jeho předchůdce) zřídil stavbu, aniž přístup ke své stavbě zabezpečil. Je tedy třeba vycházet nejen z obvyklé ceny pozemku, ale je třeba zvážit konkrétní okolnosti, za kterých stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese.“

<sup>138</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002 (R 23/2003).

<sup>139</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006: „[...] soud nemůže bez dalšího zamítnout žalobu vlastníka stavby o takové vypořádání jen proto, že navrhovaný rozsah břemene se mu jeví nepřiměřeným.“

<sup>140</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 (R 32/2006).

Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3247/2008: „Náhrada za zřízení práva cesty [...] není upravena žádným cenovým předpisem. Soud výši sporné náhrady stanoví za pomoci znalce z oboru oceňování nemovitostí[...]. Samozřejmým východiskem úvah v tomto směru by měla být obvyklá cena, za kterou se v obdobných místech (lokality) sjednává cena za smluvně zřizované srovnatelné právo cesty, při zohlednění zatížení služebného pozemku, a to jak z hlediska věcného (především z hlediska plošného rozsahu zatížení, doby jeho trvání, četnosti a způsobu užívání oprávněnými osobami i z hlediska rozsahu rušení osob z věcného břemene povinných při užívání nemovitostí jim patřících), tak z hlediska právního (tj. z hlediska tzv. právních vad snižujících obecnou cenu nemovitostí ve vlastnictví povinných osob výkonem práv oprávněných osob dotčených). Při nedostatku srovnatelných údajů lze jistě přihlídnout i k obvyklé ceně nájmu zatíženého pozemku, to ovšem se zřetelem k tomu, zda a nakolik je osoba povinná omezena v právu takový pozemek rovněž (spolu)užívat, i se zřetelem k předpokládané době trvání práva odpovídajícího věcnému břemeni. Vzhledem ke všem příkladmo zmiňovaným okolnostem významným pro ocenění výše náhrady za zřízení práva cesty[...] znalec stanoví výši náhrady určitým cenovým rozmezím, které soudu umožní zvážit další skutečnosti individualizující konkrétní spor účastníků.“

Povinnost soudu rozhodnout při zřízení věcného břemene také o náhradě za jeho zřízení, a to i bez návrhu, sice ustanovení § 151o odst. 3 ObčZ výslovně neobsahuje, lze ji však dovodit z čl. 11 odst. 4 LZPS, který stanoví, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.<sup>141</sup>

---

<sup>141</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 (R 32/2006).

#### 6.4.2. Zřízení věcného břemene rozhodnutím správního orgánu

Ke zřízení věcného břemene rozhodnutím správního orgánu dochází nejčastěji v důsledku omezení vlastnického práva ve vyvlastňovacím řízení podle Zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů. Věcné břemeno vzniká rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu, a to jen za náhradu. Podmínky vyvlastnění nalezneme ve stavebním zákoně,<sup>142</sup> v zákoně o pozemních komunikacích,<sup>143</sup> v energetickém zákoně<sup>144</sup> a v zákoně o elektronických komunikacích<sup>145</sup>. Věcné břemeno je rovněž oprávněn zřídit pozemkový úřad podle zákona o půdě<sup>146</sup> a drážní správní úřad podle zákona o drahách<sup>147</sup>.

Zatímco v souvislosti s umístováním a provozováním veřejněprospěšných zařízení podle energetického zákona či zákona o elektronických komunikacích se hovoří o soukromoprávních věcných břemenech, v případě vodovodů a kanalizací s nimi zákonodárce nepočítá. Rozdílný přístup k jednotlivým typům veřejných sítí technické infrastruktury přitom není objektivně odůvodnitelný. *De lege ferenda* je třeba tyto rozdíly odstranit a vyjasnit, zda se v uvedených případech má jednat o věcná břemena, či spíše o veřejnoprávní omezení. Zcela zásadní je pak vyřešení otázky, zda mají být veřejněprospěšné liniové stavby skutečně evidované v katastru

---

<sup>142</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>143</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>144</sup> Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>145</sup> Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>146</sup> Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>147</sup> Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

nemovitostí. Osobně se přikláním k názoru J. Štrause,<sup>148</sup> který preferuje využití institutu veřejnoprávního omezení bez nutnosti zápisu do katastru nemovitostí. Stejného názoru je rovněž P. Baudyš,<sup>149</sup> který poukazuje na nepotřebnost souběžné evidence v podstatě totožných informací katastrům nemovitostí a stavebními úřady. Je třeba zvážit, zda by do budoucna skutečně nebylo vhodnější, aby přehled o těchto stavbách a poskytování potřebných informací veřejnosti zajišťovaly stavební úřady.

## 6.5. Vznik věcného břemene ze zákona

Dle § 151o odst. 1 ObčZ vznikají věcná břemena i ze zákona. Jedná se o věcná břemena podle ustanovení § 28d Zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů<sup>150</sup> a ustanovení § 21 odst. 5 Zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.<sup>151</sup> Do katastru nemovitostí se zapisují deklaratorním záznamem.

Institut občanskoprávních věcných břemen je třeba odlišovat od tzv. zákonných (legálních) věcných břemen, která označují veřejnoprávní omezení vlastnického práva navazující na § 123 ObčZ, který limituje výkon oprávnění

---

<sup>148</sup> ŠTRAUS, Jaroslav. Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury. *Právní rozhledy*. 2008, č. 10, s. 364.

<sup>149</sup> BAUDYŠ, Petr. Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení. *Právní rozhledy*. 2004, č. 12, s. 472.

<sup>150</sup> Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta 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 jejího původního vlastníka, bylo ve prospěch družstva (příp. jeho právního nástupce) na budově zřízeno věcné břemeno. Předmětné zhodnocení domu je považováno za náhradu za omezení vlastnického práva.

<sup>151</sup> Dnem 1. ledna 2001 vzniklo věcné břemeno ve prospěch vlastníka jednotky k zastavěnému pozemku, pokud s vlastníkem pozemku dříve neuzavřel písemnou smlouvu o úpravě práv k pozemku.

vlastníka "mezemi zákona". Přestože u nich můžeme najít určité podobné znaky, nelze zapomínat, že se jedná o právní instituty odlišné, patřící do různých odvětví právního řádu. Charakterem zákonných věcných břemen se zabýval Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 10. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000, který dospěl k následujícím závěrům: *„Tato omezení se podobají věcným břemenům podle ObčZ tím, že obdobně omezují práva vlastníka pozemku, liší se však tím, že vznikají ze zákona a ve veřejném (nikoliv soukromém, jak je tomu u věcných břemen podle ObčZ) zájmu. O tom, zda jde o instituty práva soukromého nebo veřejného, rozhoduje podstata těchto institutů, nikoliv jejich pojmenování.“* Rovněž je třeba uvést, že v případě legálních věcných břemen nejsou povinný z věcného břemene a oprávněný, kterým je osoba plnící úkol státní správy, v rovném postavení.

Poněkud odlišný názor pak zaujal Ústavní soud České republiky ve svém nálezu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04 (publikován pod č. 134/2005 Sb.), který dospěl k následujícím postulátům: *„Věcná břemena zřízená na základě zákona [...] mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. [...] Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.“*

## **6.6. Vznik věcného břemene vydržením**

Dle § 151o odst. 1 ObčZ lze nabýt právo odpovídající věcnému břemeni také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 ObčZ tu platí obdobně. Podmínkami



vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni jsou existence nemovitosti, která podle práva může být věcným břemenem zatížena, oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemeni a uplynutí vydržecí lhůty.<sup>152</sup> Věcné břemeno vzniká již splněním uvedených podmínek, vklad do katastru nemovitostí se k nabytí práva nevyžaduje.

Primární podmínkou vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je oprávněná držba daného práva. Z judikatury jasně vyplývá, že k vydržení nestačí pouhé chování, které by mohlo být obsahem takového věcného břemene (např. přecházení přes cizí pozemek).<sup>153</sup> Má-li takové chování vést k vydržení, musí být vykonáváno jako právo a ten, kdo se takto chová, musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že se stal subjektem tohoto práva na základě zákonem předpokládaného způsobu vzniku věcného břemene. Dobrá víra se tedy musí vztahovat i k právnímu titulu vykonávaného práva.<sup>154</sup> Existence dobré víry se musí posoudit z hlediska objektivního, tj. podle toho, zda držitel při normální opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, neměl a nemohl mít pochybnosti, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží.<sup>155</sup> V okamžiku, kdy se držitel seznámil se

---

<sup>152</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1048.

<sup>153</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001: „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 právo), anebo může jít o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace [...]. Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni (např. přechází přes cizí pozemek) ještě neznamená, že je držitelem věcného práva.“

<sup>154</sup> Tamtéž.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31. 8. 1987, sp. zn. 3 Cz 42/87: „K naplnění dobré víry nestačí, když tvrzené „právo“ k nemovitosti bylo dlouhodobě vykonáváno, aniž vlastník nemovitosti v jeho výkonu bránil, popřípadě, že bylo vykonáváno „od nepaměti“ například i jinými obyvateli obce apod.“

<sup>155</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 431/96: „Pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo

skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří, dobrá víra zaniká.<sup>156</sup>

Oprávněný držitel nabude právo odpovídající věcnému břemeni po nepřetržitém desetiletém výkonu tohoto práva (§ 134 odst. 1 ObčZ). Do stanovené vydržecí doby si přitom může započítat i dobu, po kterou toto právo vykonával jeho právní předchůdce (§ 134 odst. 3 ObčZ). Takto však nelze započítat dobu, po kterou byl právní předchůdce oprávněným vlastníkem zatížené nemovitosti.<sup>157</sup> Na běh vydržecí doby se přiměřeně použijí ustanovení o promlčecí (§ 134 odst. 4 ObčZ).

Z § 134 odst. 2 ObčZ vyplývá nemožnost vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob.

Nejčastěji se problematika vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni vyskytuje v souvislosti s přecházením či přejížděním přes cizí pozemek. K vydržení je v těchto případech třeba, aby držitel vykonával obsah práva v omluvitelném omylu, že mu svědčí oprávnění z věcného břemene. Pokud by se domníval, že je vlastníkem pozemku, přes který přechází či přejíždí, může být jen držitelem práva vlastnického a věcné břemeno nevydrží.<sup>158</sup> Věcné břemeno cesty nelze zaměňovat s užíváním cesty na základě výprosy. Jak uzavřel Nejvyšší soud České republiky ve svém usnesení ze dne 17. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3040/2007: „Právo cesty ke stavbě nelze vydržet, je-li vlastníku stavby umožňován přístup k ní jen na základě výprosy, kdy vlastník pozemku

---

*odpovídající věcnému břemeni, 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.“*

<sup>156</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99.

<sup>157</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2044/2000.

<sup>158</sup> ŠVESTKA, Jirí et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1047-1048.

*přecházení přes pozemek trpí, aniž by na toto přecházení vzniklo nějaké právo.“* Právo odpovídající věcnému břemeni nenabude ani ten, kdo užívá cizí pozemek v domněnku, že jde o veřejnou cestu.<sup>159</sup> Předpokladem oprávněné držby totiž není samotný fakt užívání této cesty, ale její užívání „pro sebe“ v omluvitelném omylu, že je tu věcné břemeno svědčící uživateli.<sup>160</sup>

---

<sup>159</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 11. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1728/97.

<sup>160</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 12. 1990, sp. zn. 6 Co 1358/1990 (R 37/1992): „*O nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni výkonem práva (vydržením) nejde tehdy, když ten, kdo právo vykonává, se domnívá, že pozemek, k němuž právo vykonává a který je vlastnictvím fyzické osoby, patří obci, a když tento pozemek slouží k chůzi a jízdě také jiným fyzickým osobám.*“

## 7. Změny věcných břemen

Změnou věcných břemen rozumíme změnu některého z prvků tohoto právního vztahu, tedy změnu v subjektech, obsahu či předmětu věcného břemene.

### 7.1. Změna subjektu věcného břemene

V případě, že na místo původního zavázaného či oprávněného subjektu nastupuje subjekt jiný, dochází ke změně věcného břemene v subjektech.

Ke změně povinného subjektu dojde *ex lege* v důsledku převodu či přechodu vlastnického práva ke služebné věci (§ 151n odst. 2 ObčZ).

V případě změn na straně subjektu oprávněného je třeba rozlišit, zda se jedná o věcné břemeno působící *in rem*, či *in personam*. V prvním případě dojde ke změně subjektu *ex lege* v důsledku převodu či přechodu vlastnického práva k oprávněné věci. Existence věcných břemen působících *in personam* je však vázána na konkrétní osobu a změna oprávněného subjektu tudíž až na výjimky není možná.<sup>161</sup>

### 7.2. Změna obsahu věcného břemene

Úprava práv a povinností, které tvoří obsah věcného břemene, je v zásadě přípustná. Obsah věcného břemene může být jak rozšířen, tak zúžen, a to především na základě dohody či rozhodnutí oprávněného orgánu. Svémocný zásah do věcného břemene ať už ze strany povinného, či oprávněného je vyloučen.

Pokud jde o náležitosti dohody o změně věcného břemene, lze přiměřeně odkázat na zásady uvedené u smlouvy o jeho zřízení. I tato dohoda podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Smluvně lze mimo jiné odchýlně upravit povinnost úhrady přiměřených nákladů na zachování a opravy předmětu věcného břemene (§ 151n odst. 3 ObčZ).

---

<sup>161</sup> Podrobněji viz kapitola 8.1.2. Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného.

Dojde-li změnou poměrů ke vzniku hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout o omezení věcného břemene za přiměřenou náhradu (§ 151p odst. 3 ObčZ). Za specifickou změnu obsahu věcného břemene lze potom chápat nahrazení věcného plnění peněžitým, nelze-li na věcném plnění z důvodu změny poměrů spravedlivě trvat (§ 151p odst. 3 věta druhá ObčZ).<sup>162</sup>

Oprávněným orgánem k rozhodnutí o změně věcného břemene je i vyvlastňovací úřad v rámci vyvlastnění, případně dle J. Fialy<sup>163</sup> i pozemkový úřad v rámci pozemkových úprav (ačkoliv jak zákon o půdě, tak zákon o pozemkových úpravách<sup>164</sup> počítají pouze s možností jejich zrušení či zřízení).

### **7.3. Změna předmětu věcného břemene**

Vzhledem k charakteru věcných břemen je změna jejich přímého předmětu bez současného zániku původního a zřízení nového věcného břemene vyloučená. V úvahu tak připadá pouze změna nepřímého předmětu věcných břemen, tedy věcí, se kterými jsou práva a povinnosti spojena. To platí zejména o dělení a slučování nemovitostí.

#### Změny zatížených nemovitostí

Při dělení zatíženého pozemku je třeba předně určit, jaká část nemovitosti je věcným břemenem fakticky zatížena. Je-li věcným břemenem zatížen celý pozemek,

---

<sup>162</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 81-83.

<sup>163</sup> Tamtéž.

<sup>164</sup> Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně Zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

jsou po jeho rozdělení zatíženy i všechny nově vzniklé pozemky.<sup>165</sup> V opačném případě je zatížen jen ten nový pozemek, kterého se věcné břemeno bezprostředně týká. Obdobně se postupuje i v případě staveb, výslovnou úpravu nalezneme v zákoně o vlastnictví bytů v souvislosti s přechodem věcných břemen z budovy na jednotky (§ 20 odst. 3 BytZ).

Slučování pozemků zatížených věcnými břemeny s jinými pozemky je omezeno. Dle ustanovení § 4 odst. 7 katastrální vyhlášky<sup>166</sup> není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, jsou-li u nich evidovány různé údaje o právech nebo s právy související. Výjimkou jsou případy, kdy je evidované věcné břemeno vymezeno v geometrickém plánu. V případě zrušení bytového vlastnictví by pak měla být věcná břemena vázána s vlastnickým právem k podílu na budově (§ 5 odst. 6 a 7 BytZ).<sup>167</sup> J. Fiala<sup>168</sup> rovněž upozorňuje na možné komplikace v případě, že nemovitost zanikne „obestavením“.

#### Změny oprávněných nemovitostí

Z povahy věci vyplývá, že důsledky změn oprávněné nemovitosti lze zvažovat pouze v případě věcných břemen působících na *in rem*.

Právo odpovídající věcnému břemeni je vždy spojeno s vlastnictvím celého pozemku. V případě jeho rozdělení pak toto právo přechází na nově vzniklé pozemky, což fakticky může vést k rozšíření okruhu oprávněných osob a případně ke vzniku

---

<sup>165</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1016/2007.

<sup>166</sup> Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).

<sup>167</sup> NOVOTNÝ, Marek et al. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 72

<sup>168</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 84.

hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, který může vyústit ve zrušení věcného břemene soudem (§ 151p odst. 3 ObčZ).<sup>169</sup> Obdobné platí pro rozdělení staveb (§ 20 odst. 3 BytZ).

Stejně jako v případě změn zatížených nemovitostí je nepřipustné sloučení oprávněného pozemku s jiným pozemkem (§ 4 odst. 7 KatVyhl). V případě zrušení bytového vlastnictví by měla být věcná břemena vázána s vlastnickým právem k podílu na budově (§ 5 odst. 6 a 7 BytZ).

---

<sup>169</sup> Tamtéž.

## 8. Zánik věcných břemen

Dle ustanovení § 151p odst. 1 ObčZ zanikají věcná břemena rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo smlouvou. V případě věcných břemen působících *in personam* dojde k zániku věcného břemene nejpozději smrtí či zánikem oprávněné osoby (§ 151p odst. 4 ObčZ). Vzhledem k tomu, že výčet v § 151p ObčZ není taxativní, rozlišujeme i jiné způsoby zániku věcných břemen.

Zánikem věcného břemene automaticky dojde k obnovení vlastnického práva k zatížené nemovitosti, a to v původním rozsahu. Jedná se o specifický atribut vlastnického práva, tzv. elasticitu vlastnického práva.<sup>170</sup>

### 8.1. Zánik věcného břemene rozhodnutím oprávněného orgánu

Věcná břemena mohou zaniknout rozhodnutím příslušného orgánu, a to soudu nebo správního orgánu. K jejich zániku v takovém případě dochází právní mocí rozhodnutí, uvedená skutečnost se do katastru nemovitostí zapíše záznamem.

#### 8.1.1. Zrušení věcného břemene rozhodnutím soudu

Ustanovení § 151p odst. 3 ObčZ stanoví, že vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo plnění peněžité. J. Fiala<sup>171</sup> k tomu dodává, že podmínkou pro zrušení věcného břemene je kromě změny poměrů a hrubého

---

<sup>170</sup> FIALA, Josef, KINDL, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář: I. díl (§ 1 až 487)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 555.

<sup>171</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 89.



nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného i příčinná souvislost mezi těmito skutečnostmi.

Změnou poměrů ve smyslu výše uvedeného ustanovení je taková změna, která nastala po vzniku věcného břemene, aniž došlo k porušení tohoto právního vztahu některou ze stran.<sup>172</sup> Jako příklad lze uvést rozdělení věci zatížené věcným břemenem či promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni.<sup>173</sup> Z judikatury však vyplývá, že změna poměrů nemusí spočívat pouze v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků<sup>174</sup> a za určitých, byť výjimečných okolností může vzniknout i změnou v jejich chování.<sup>175</sup> Zda však hrubý nepoměr vznikl zaviněním některého z účastníků, není rozhodující.<sup>176</sup> O právně relevantní změnu ve smyslu § 151p odst. 3 ObčZ nepůjde, dojde-li ke změně v osobě vlastníka zatížené

---

<sup>172</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 53.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 11. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3671/2007: „*Věcné břemeno nelze zrušit pro hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, který tu byl již v době jeho zřízení.*“

<sup>173</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

<sup>174</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2002: V případě věcného břemene doživotního užívání části domu může takovou změnu představovat zvýšení počtu vlastníků domu blízkých spolubydlících osob, které mu ztěžuje bydlení v ostatních částech domu.

<sup>175</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář. § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1062.: „*Pokud např. oprávněný bude byt užíváný z titulu věcného břemene užívat velmi nepořádně, bude jej znehodnocovat a obtěžovat i ostatní uživatele domu tak, že pokud by šlo o nájem bytu, by bylo možné dát nájemci výpověď podle § 711 odst. 1 písm. c), d), bude možno i zrušit věcné břemeno pro změnu poměrů.*“

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 82/2008: Za změnu poměrů lze považovat i mimořádně konfliktní vztahy mezi účastníky, které negativně ovlivňují užívání a údržbu nemovitosti.

VESELÝ, Ondřej. „Domácí násilí“ jako změna poměrů odůvodňující zrušení věcného břemene. *Bulletin advokacie*. 2008, č. 9, s. 41-42.: Veselý vyslovil názor, že změnou poměrů ve smyslu § 151p odst. 3 ObčZ může být i případ domácího násilí, kdy útočníkovi a oběti svědčí právo stejného bytu.

<sup>176</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu SSR ze dne 28. 6. 1977, sp. zn. 1 Cz 61/77 (R 27/1978).

nemovitosti, a to ani tehdy, když se nový vlastník ocíl v horší situaci než v době převodu.<sup>177</sup>

V případě, že oprávněný z věcného břemena vykonává právo v širším rozsahu, než mu věcné břemeno umožňuje, resp. toto břemeno svémocně rozšiřuje, nelze se bránit žalobou na zrušení věcného břemene, ale negatorní žalobou podle § 126 odst. 1 ObčZ.<sup>178</sup>

Vzhledem k tomu, že určitý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného vyplývá již ze samotné povahy věcného břemene (na jedné straně převládají práva a na druhé povinnosti), vyžaduje zákon existenci kvalifikovaného, tj. hrubého nepoměru.<sup>179</sup>

Při posuzování změny poměrů musí soud vycházet z porovnání poměrů, které existovaly v okamžiku zřízení věcného břemene se stavem v době rozhodování soudem.<sup>180</sup> V úvahu je přitom třeba brát všechny okolnosti věci. Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 22. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2165/98 v této souvislosti uvádí, že je: „*především třeba zjistit, zda došlo ke změně poměrů a v kladném případě posoudit, nakolik tato změna měla vliv na způsob výkonu práva, odpovídajícího věcnému břemeni, jak se projevila na užívání nemovitosti věcným*

---

<sup>177</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 29. 9. 1964, sp. zn. 5 Cz 63/64 (R 1/1965): „[...] nový vlastník nemůže nabýt více práv, než měl jeho předchůdce, a proto jako změna nemůže být posuzována ta osobní situace, se kterou nový vlastník nahrazoval vlastníka předchozího.“

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1152/2001: Relevantní změnou poměrů není vydání věci oprávněné osobě podle restitučního zákona.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000.

<sup>178</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2006, s. 52.

<sup>179</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 89.

<sup>180</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 6. 1998, sp. zn. 3 Cdon 269/96.

*břemenem zatížené, a vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu, a porovnat ji s případnou újmu, která vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů.“*

Obligatoční skutečností, která musí být v rozhodnutí o zrušení uvedena, je přiznání přiměřené náhrady.<sup>181</sup> Zpravidla půjde o jednorázovou peněžitou náhradu, není vyloučeno ani opakující se peněžité plnění či naturální náhrada.<sup>182</sup> Při rozhodování o výši přiměřené náhrady je třeba vycházet z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se vlastníkovi zatížené nemovitosti dostává, jakož i z majetkových důsledků zániku věcného břemene pro oprávněného.<sup>183</sup> Pokud oprávněný způsobil protiprávním jednáním zhoršení věci zatížené věcným břemenem, nelze k této okolnosti přihlídnout.

Domáhat se zrušení věcného břemene může jak vlastník zatíženého pozemku, tak osoba oprávněná z věcného břemene. Přestože se může zdát, že oprávněnému nic nebrání v tom, aby přestal právo využívat, a soudního rozhodnutí tudíž není třeba, situace je složitější. K problematice se vyjádřil Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 6. 11. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008 (R 108/2009): *„Vzniklo-li věcné břemeno za úplatu a oprávněný jej již nehodlá užívat, může mít zájem na jeho zrušení za přiměřenou náhradu. S tím povinný nemusí souhlasit. Pak ovšem nelze oprávněnému upřít možnost žádat o jeho zrušení za přiměřenou náhradu, přičemž*

---

<sup>181</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 22. 5. 1967, sp. zn. 5 Cz 44/67 (R 110/67).

<sup>182</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 59/71 (R 65/1972): *„Přiměřená náhrada [...] nemusí spočívat v peněžním plnění, ale ve vytvoření stavu, který zabezpečí plnohodnotné uspokojení potřeb žalovaného jiným způsobem, než je dosavadní výkon oprávnění vyplývající z věcného břemene.“*

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2650/2003: *„Přiměřená náhrada za omezení nebo zrušení věcného břemene podle [...] nemusí vždy spočívat jen v peněžitém plnění, přitom neplatí, že peněžité náhrada přichází v úvahu až tehdy, není-li možné poskytnout věcné plnění.“*

<sup>183</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 3. 2000, sp. zn. 22 Co 2284/1998.

*otázka, zda oprávněnému bude přiznána náhrada, a konkrétní výše přiměřené náhrady je již otázkou dalšího řízení. Navíc oprávněný by v případě nesouhlasu osoby povinné z věcného břemene musel nést např. nezbytné náklady spojené se zachováním domu (bytu), náklady na nutné opravy atp.“*

Otázkou, zda náleží za zrušení věcného břemene na návrh oprávněného náhrada, se potom zabýval Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 20. 9. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1330/2011: *„Vztahuje-li se § 151p odst. 3 ObčZ i na oprávněného, pak platí, že oprávněnému za zrušení věcného břemene v zásadě náleží náhrada. Je pak na povinném, aby tvrdil a prokázal, že poskytnutí náhrady není namístě, např. proto, že by bylo v dané věci v rozporu s dobrými mravy; o takový případ by mohlo jít tehdy, pokud povinný zřídil věcné břemeno jen z pouhé ochoty, aniž by takto např. kompenzoval výhodu, kterou mu oprávněný poskytl v jiném právním vztahu.“* Podle J. Spáčila<sup>184</sup> je třeba hledat východisko pro řešení otázky oprávněnosti náhrady v obecné občanskoprávní zásadě, která nepřipouští, aby se někdo obohatil na úkor druhého. Zpravidla tedy bude poskytnutí náhrady na místě v případě rušení úplatných věcných břemen, která nebyla výkonem práv jim odpovídajícím doposud „umořena“. Soud by přitom ve svých úvahách měl zohlednit nejen částku zaplacenou za zřízení věcného břemene, ale přihlédnout též k době, po kterou mělo věcné břemeno trvat a k době, po kterou ve skutečnosti trvalo.

Odmítnout je třeba rovněž domněnku, že je možné, aby se oprávněný práva z věcného břemene zřekl.<sup>185</sup> Přestože obecný zákoník občanský tento způsob zániku věcného břemene připouštěl, platná právní úprava koncipuje vzdání se práva jako písemnou dohodu mezi věřitelem a dlužníkem (§ 574 odst. 1 ObčZ). Ke „zřeknutí se“

---

<sup>184</sup> SPÁČIL, J. Může podat žalobu na zrušení věcného břemene i subjekt práva odpovídajícího věcnému břemenu? *Soudní rozhledy*. 2009, č. 3, s. 80-81.

<sup>185</sup> Srov. BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 90.: *„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.“*

práva z věcného břemene je tedy zapotřebí rovněž souhlasu vlastníka zatížené nemovitosti. Stejného názoru je i J. Spáčil,<sup>186</sup> který dále poukazuje na skutečnost, že pokud by bylo záměrem zákonodárce umožnit zřeknutí se práva z věcného břemene, upravil by tuto možnost obdobně jako je tomu v případě zástavního práva (§ 170 odst. 1 písm. c) ObčZ).

### **8.1.2. Zrušení věcného břemene rozhodnutím správního úřadu**

Věcné břemeno může zrušit rovněž vyvlastňovací úřad podle zákona o vyvlastnění a pozemkový úřad podle zákona o půdě (§ 9 odst. 5 a § 19 odst. 2).

## **8.2. Zánik věcného břemene ze zákona**

### **8.2.1. Zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn**

Dle § 151p odst. 2 ObčZ věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby (v případě věcného břemene působícího *in personam*) nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti (v případě věcného břemene působícího *in rem*). Věcné břemeno rovněž zanikne trvalou nemožností výkonu práva. Jde tedy o případy, kdy z důvodu určitých kvalifikovaných trvalých změn nemůže být dlouhodobě naplňován účel zřízení věcného břemene. Jako příklad lze uvést rozdělení či zánik věci nebo změnu účelového uspořádání pozemku. K zániku věcného břemene dle § 151p odst. 2 ObčZ dochází ze zákona, výmaz práva z katastru nemovitostí není třeba.

Nemožnost výkonu práva je přitom třeba posuzovat objektivně. Pokud tedy osoba oprávněná přestane vykonávat práva z věcného břemene, protože je již nepotřebuje využívat, nejedná se o situaci, kdy věc již objektivně nemůže sloužit jejím potřebám nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. V úvahu však přichází

---

<sup>186</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2006. s. 54.

posouzení situace jako vznik hrubého nepoměru mezi trvajícím věcným břemenem a výhodou oprávněného.<sup>187</sup>

V praxi se rovněž objevují otázky, zda je možné, aby zaniklé věcné břemeno znovu „obživlo“, jak to umožňoval obecný zákoník občanský v ustanovení § 525: *„Zkázou služebného nebo panujícího pozemku sice staví se služebnost; jakmile však pozemek nebo budova jest opět uvedena v předešlý stav, nebude služebnost zase své dřívější moci.“* Dle Spáčila<sup>188</sup> je zřejmé, že se zmíněné pravidlo uplatní, půjde-li o pozemky. V případě budov je však situace komplikovanější. Dojde-li k zániku budovy, které svědčí věcné břemeno, a na jejím místě bude postavena budova zcela nová, k oživení věcného břemene zřejmě nedojde. Takové případy bude třeba posoudit individuálně s přihlédnutím k tomu, zda nová budova může i nadále sloužit oprávněnému a zda je vůbec možné po povinném spravedlivě žádat, aby věcné břemeno i nadále trpěl. Lze mít rovněž za to, že k výstavbě nové budovy musí dojít před uplynutím desetileté promlčení lhůty.

V rozsudku ze dne 25. 06. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007 se Nejvyšší soud České republiky rovněž vyjádřil k případům, kdy vlastník věc služebnou změní takovým způsobem, že je tím výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni znemožněn: *„V případě, že budova, ve které je místnost zatížená věcným břemenem, je přestavěna tak, že tato místnost již (s vlastnostmi uvedenými v právním úkonu zřizujícím věcné břemeno) neexistuje, věcné břemeno zanikne pro nemožnost výkonu jen v případě, že není možné uvedení věci do původního stavu a v budově není obdobná (nikoliv tedy jen totožná) místnost, ve které by bylo možno právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat. Je též třeba vzít v úvahu, zda oprávněné osobě byla poskytnuta možnost chránit své právo ve stavebním řízení. Jestliže je*

---

<sup>187</sup> Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 25 Co 733/2007.

<sup>188</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1061.

*znovuzřízení předmětné místnosti možné, může se jej oprávněná osoba domáhat v soudním řízení; [...]. Pokud již výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu nebude možný a toto právo v důsledku přestavby zanikne, přichází do úvahy vypořádání podle obecných předpisů o náhradě škody.“*

### **8.2.2. Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného**

V případech, kdy právo odpovídající věcnému břemenu patří určité osobě, zanikne věcné břemeno nejpozději její smrtí nebo zánikem (§ 151p odst. 4 ObčZ), a to i tehdy, má-li zaniklá právnická osoba právního nástupce.<sup>189</sup> S ohledem na věcněprávní povahu institutu nemá úmrtí (zánik) vlastníka zatížené nemovitosti vliv na existenci věcného břemene. K zániku věcného břemene dochází ze zákona, není třeba výmaz práva z katastru nemovitostí.

Výše uvedené se uplatní s výjimkou věcných břemen zřízených v souvislosti s provozem podniku. Ta přecházejí při převodu či přechodu podniku (případně jeho části, může-li být provozována jako samostatný podnik) na jeho nabyvatele (§ 151p odst. 4 ObčZ).

Práva a povinnosti z věcných břemen spjatá s vlastnictvím nemovitosti smrtí (zánikem) oprávněné či povinné osoby nezanikají, ale přecházejí na další nabyvatele nemovitosti. Přestože dojde ke změně poměrů, zpravidla se nebude jednat o změnu relevantní pro zrušení věcného břemene ve smyslu § 151p odst. 3 ObčZ.<sup>190</sup>

### **8.2.3. Zánik věcného břemene výkonem rozhodnutí**

Zánik věcných břemen upravuje rovněž občanský soudní řád v souvislosti s řízením o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.

---

<sup>189</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 12. 2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003.

<sup>190</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1066.

Podle § 337h odst. 2 OSŘ zanikají věcná břemena váznoucí na nemovitosti dnem právní moci rozvrhového usnesení s výjimkou věcných břemen, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou (§ 336a odst. 1 písm. c) OSŘ) a věcných břemen, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada (§ 337g odst. 2 OSŘ). Uvedená skutečnost se do katastru nemovitostí zapíše záznamem.

#### **8.2.4. Zánik věcného břemene v insolvenčním řízení**

Se zánikem věcných břemen v určitých případech počítá i Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dle § 248 odst. 3 InsZ se věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, stávají prohlášením konkursu v insolvenčním řízení neúčinnými. K jejich zániku dochází až zpeněžením majetkové podstaty, a to v rozsahu, v jakém se tato věcná břemena týkají zpeněženého majetku (§ 285 odst. 1 písm. b) InsZ). Uvedená skutečnost se do katastru nemovitostí zapíše záznamem.

#### **8.3. Zánik věcného břemene dohodou**

S výjimkou tzv. legálních věcných břemen může dojít k zániku věcného břemene rovněž na základě dohody oprávněného a povinného z věcného břemene, a to bez ohledu na způsob a dobu vzniku daného věcného břemene.<sup>191</sup> Pokud jde o náležitosti smlouvy o zrušení věcného břemene, lze přiměřeně odkázat na zásady uvedené u smlouvy o jeho zřízení. Věcné břemeno zanikne dnem výmazu vkladu práva z katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního pracoviště, s účinky ke dni podání návrhu na vklad (§ 2 odst. 2 a 3 ZáPrNe). Vklad do katastru nemovitostí je nutný rovněž v případě

---

<sup>191</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2006. s. 50.



zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni privativní novací podle § 570 ObčZ.<sup>192</sup> Pokud se dohodou ruší věcné břemeno k nemovitosti, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, zaniká toto právo již účinností smlouvy.

#### 8.4. Zánik věcného břemene splnutím

Mezi způsoby zániku věcného břemene výslovně neuvedené v § 151p ObčZ dále patří splnutí práva s povinností v jedné osobě (§ 584 ObčZ). Podle J. Fialy<sup>193</sup> věcné břemeno zanikne, stane-li se vlastníkem panujícího a služebného pozemku táž osoba, nebo pokud oprávněný z osobního věcného břemene nabude vlastnictví k zatížené věci. Jedná se o projev římské zásady *nemini res sua servit*. Fiala výslovně upozorňuje, že věcné břemeno zaniká definitivně. Pokud v budoucnu dojde k opětovnému rozdělení vlastnického práva mezi různé subjekty, věcné břemeno „neobživne“ a v případě potřeby je nutné odpovídající právo znovu zřídit. Na podporu svých tvrzení pak poukazuje na obsahově totožné stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Cpj 67/84 (R 37/1985).

Domnívám se, že toto pojetí splnutí příliš nereflektuje potřeby aplikační praxe. Dle mého názoru k této otázce přistupoval vhodněji obecný zákoník občanský, který v případě konfuse počítal s „uspáním“ věcného břemene. Ustanovení § 526 OZO stanovilo, že služebnost zanikne, když se vlastnictví služebného a panujícího pozemku spojí v jedné osobě, a k tomu dodávalo: „*bude-li však později jeden z těchto spojených pozemků opět zcizen, aniž byla služebnost mezitím ve veřejných knihách vymazána, je nový držitel panujícího pozemku oprávněn služebnost vykonávat.*“

---

<sup>192</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98 (R 19/2002).

<sup>193</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 92.

Stejného názoru je i J. Spáčil,<sup>194</sup> který dále uvádí, že závěry rozhodnutí R 37/1985 nelze použít, vzhledem k tomu, že v době, kdy byly učiněny, neplatil intabulační princip.

Základním předpokladem splynutí je jednoznačná totožnost oprávněného a povinného subjektu. Proto nedojde ke splynutí v případech, kdy se vlastník zatížené nemovitosti stane spoluvlastníkem oprávněné nemovitosti a naopak. Uvedený závěr lze podpořit i starší judikaturou k § 526 OZO.<sup>195</sup>

## 8.5. Zánik věcného břemene uplynutím doby

Přestože jedním z charakteristických rysů věcných břemen je jejich dlouhodobé trvání, zákon nevylučuje omezení jejich existence na dobu určitou.<sup>196</sup> V takovém případě věcné břemeno zanikne již uplynutím stanovené doby (§ 578 ObčZ).

---

<sup>194</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1057-1058.

<sup>195</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 22. 04. 1925, sp. zn. Rv II 162/25 (Vážný 4959): „Nabude-li spoluvlastník panujícího pozemku výhradního vlastnictví k služebnímu pozemku nebo opačně, nezaniká pozemková služebnost dle § 526 OZO.“

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 20. 10. 1939, sp. zn. Rv I 974/39 (Vážný 17433): „Osobní služebnost bytu nezanikla tím, že oprávněný z ní nabyt spoluvlastnického práva k domu, v němž ona služebnost byla pro něho zřízena.“

<sup>196</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/04: „Skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemene 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 nemovitosti).“

## **8.6. Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky**

V některých případech je vhodnější sjednat věcné břemeno s rozvazovací podmínkou než jeho omezení na určitou dobu.<sup>197</sup> K zániku práv a povinností plynoucích z věcného břemene dochází již splněním předpokládané rozvazovací podmínky.

---

<sup>197</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 93-94.

## 9. Promlčení věcných břemen

Právo odpovídající věcnému břemeni se promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno (§ 109 ObčZ). Promlčení představuje oslabení práva odpovídajícího věcnému břemeni, nikoliv zánik věcného břemene jako právního vztahu. V důsledku uplynutí promlčecí doby vzniká povinnému právo vznést námitku promlčení. Je-li uplatněna, zaniká nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemene a právní vztah z věcného břemene trvá nadále v tzv. naturální formě. Povinný z věcného břemene se může žalobou úspěšně domoci toho, aby se oprávněný výkonu promlčeného práva zdržel.<sup>198</sup>

J. Fiala<sup>199</sup> upozorňuje na skutečnost, že z promlčení jsou vyloučena věcná břemena, která vznikají přímo ze zákona. I kdyby nebylo právo odpovídající věcnému břemeni vykonáváno po stanovenou promlčecí dobu, existuje právní důvod (zákon), který výkon práva za stanovených podmínek umožňuje.

„*Výkonem práva*“ ve smyslu ustanovení § 109 ObčZ není jeho uplatnění u soudu případně jiného příslušného orgánu, jako je tomu v ostatních případech promlčení, ale jeho faktická realizace. Promlčecí doba začne běžet den poté, co bylo právo odpovídající věcnému břemeni vykonáno naposled (§ 122 odst. 1 ObčZ). Pro určení počátku běhu promlčecí doby je rozhodující posouzení povahy věcného břemene. Spočívá-li věcné břemeno v povinnosti něco trpět, je rozhodujícím dnem

---

<sup>198</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006 (R 60/2008): „*Základním plněním z věcného břemene je, že povinná osoba, dlužník, se zdrží toho, co by bylo jinak jeho právem, a to bránění užívání jeho věci někým jiným. Nelze tu konstruovat naturální obligaci spočívající v povinnosti vlastníka trpět užívání jeho věci a v odpovídajícím právu bývalého oprávněného z věcného břemene; taková konstrukce by, na rozdíl od některých plnění v oblasti závazkových vztahů, neměla oporu v zákoně. Proto, pokud se žalobce brání proti výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni a prokáže, že toto právo nebylo vykonáváno po stanovenou dobu a došlo tak k jeho promlčení a současně námitku promlčení vznese [...], nelze jeho žalobu zamítnout s poukazem na trvání promlčeného práva jako naturální obligace.*“

<sup>199</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 97.

den, kdy povinný přestal trpět chování oprávněného. Obdobně je tomu u povinnosti něčeho se zdržet, kde je tímto dnem den, kdy povinný přestal dodržovat danou povinnost. V případě věcných břemen spočívajících v povinnosti něco konat začíná promlčecí doba běžet dnem, kdy povinný nekonal, ač k tomu byl povinen. Opravňuje-li věcné břemeno k určitému chování, začíná promlčecí doba běžet dnem, kdy oprávněný přestal svoje právo vykonávat. Přitom není rozhodující, zda k nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni došlo z objektivních, či subjektivních důvodů.<sup>200</sup> Brání-li oprávněnému ve výkonu práva povinný, nezbývá než se domáhat ochrany práva žalobou na plnění. V případě, že povinný oprávněnému ve výkonu práva nebrání a ten jej přesto po delší dobu, byť přechodně nevykonává, lze odvrátit jeho promlčení uznáním práva podle ustanovení § 110 odst. 1 ObčZ, nebo podáním žaloby na určení, že právo odpovídající věcnému břemeni existuje.<sup>201</sup>

Na běh promlčecí doby nemá vliv případná změna v osobě oprávněného z věcného břemene, ani povinného (§ 111 ObčZ). Dojde-li během promlčecí doby k výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, je její běh přerušen a desetiletá lhůta musí začít běžet nanovo. V případě uplatnění práva v promlčecí době u soudu nebo u jiného příslušného orgánu se za stanovených podmínek promlčecí doba po dobu řízení staví (§ 112 ObčZ).

Je-li v katastru nemovitostí zapsáno promlčené věcné břemeno a nepodaří se dosáhnout dohody účastníků, může se povinný obrátit na soud s žalobou na zrušení věcného břemene pro změnu poměrů (§ 151p odst. 3 ObčZ).<sup>202</sup>

---

<sup>200</sup> Tamtéž, s. 95-97.

<sup>201</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2006, s. 62.

<sup>202</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

## 10. Věcná břemena v novém občanském zákoníku

Dne 22. března 2012 vstoupil v platnost Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a završily se tak dvanáct let trvající práce na rekodifikaci soukromého práva v České republice. S účinností od 1. ledna 2014 by měl nahradit Občanský zákoník č. 140/1964 Sb. Autoři zákona přiznávají, že základním myšlenkovým zdrojem nové právní úpravy je vládní návrh československého občanského zákoníku z roku 1937, který sledoval modernizační revizi rakouského obecného zákoníku občanského z roku 1811. Fakticky tak nový občanský zákoník rehabilituje tradiční instituty a zásady občanského práva známé z ABGB.<sup>203</sup> Přestože přijetí nové právní úpravy bezesporu ovlivní i oblast věcných břemen, s ohledem na skutečnost, že vykazuje určitou kontinuitu jak se stávající právní úpravou, tak s judikaturou, se neočekává, že by znamenalo pro aplikační praxi vážnější problémy.

Věcná práva nový občanský zákoník upravuje v hlavě druhé části třetí (§ 979 – 1474), která je dále členěna na šest dílů. Pátý z nich je věnován věcným právům k cizím věcem (§ 1240 – 1399 NOZ), ve kterém nalezneme i úpravu věcných břemen. Kodex vychází z klasického dělení věcných břemen na služebnosti (§ 1257 – 1302 NOZ) a reálná břemena (§ 1303 – 1308 NOZ). Do systematiky věcných břemen nově nespadá právo nezbytné cesty (§ 1029 – 1036 NOZ) ani výměnek (§ 2707 – 2715 NOZ). Pojem věcná břemena napříště zákonodárce používá pouze v nadpise, žádné ustanovení společné pro služebnosti a reálná břemena nový občanský zákoník neobsahuje. Lze vytušit, že jde o snahu alespoň částečně zachovat zavedené pojmosloví.

---

<sup>203</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku z 18. 5. 2011, s. 595.

## 10.1. Služebnosti

Služebnosti postihují vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet (§ 1257 odst. 1 NOZ). Zásadním rozdílem oproti současné úpravě je tedy skutečnost, že předmětem zatížení nemusí být pouze věc nemovitá. Ačkoliv jsou služebnosti charakterizovány nekonáním vlastníka zatížené věci, v některých případech je po povinném vyžadováno i určité konání. Zákodárce výslovně stanoví, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu (§ 1258 NOZ).

Nový občanský zákoník vychází z tradičního dělení služebností na pozemkové a osobní, přičemž u každé z těchto kategorií uvádí demonstrativní výčet typických zástupců, kterým se rovněž podrobněji věnuje. Z pozemkových služebností se jedná o služebnost inženýrské sítě, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy. Mezi osobní služebnosti řadí užívací právo, požívací právo a služebnost bytu. Přestože lze mít pochybnosti o tom, zda budou některé z upravených služebností v praxi skutečně využívány, nemyslím, že je zakotvení jejich obsahového rámce na škodu. S ohledem na rozmanitost jednotlivých druhů služebností je alespoň základní úprava jejich obsahu jistě namístě. Výhrady však lze mít tam, kde zákonodárce nezůstal jen u rámcové úpravy, jako je tomu např. u práva pastvy (§ 1278-1282). Úpravu v takových podrobnostech považuji za zcela zbytečnou. Za nevhodné dále považuji i zakotvení služebností rozlivu a inženýrských sítí. Domnívám se, že tato problematika by měla být ponechána na veřejnoprávní úpravě.

Kodex nově stanoví právo vlastníka zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku (§ 1257 odst. 2 NOZ). Vychází tak vstřícně požadavkům praxe, pro niž je stávající právní úprava opírající se o zásadu *nemini res sua servit* ne zcela vhodná.

Úprava vzniku služebností nepřináší oproti současnému stavu zásadní změny. Zachovány zůstávají jednotlivé způsoby vzniku služebností i intabulační princip

v případě věcí evidovaných ve veřejném seznamu. Obtíže by zřejmě neměla způsobit ani nová úprava držby a vydržení.<sup>204</sup>

Občanský zákoník nově stanoví, že služebnost může mít charakter veřejného statku (§ 1260 odst. 2 NOZ). Vydržitelem je v takovém případě obec, na jejímž území se zatížená věc nalézá. J. Spáčil<sup>205</sup> v této souvislosti upozorňuje, že aby mohla být služebnost jako soukromoprávní vztah vydržena, musela by tu být i k vydržení způsobilá držba soukromého práva. Obec popřípadě její členové by museli vykonávat obsah práva služebnosti v domnění, že obci toto právo jako soukromé náleží. Právo užívání veřejné cesty je však ve skutečnosti právem veřejným, kterému nelze poskytovat ochranu v občanském soudním řízení. Pokud tedy veřejnost např. užívá pozemek jako komunikaci, je možné, že se z něj stane účelová komunikace, ale k vydržení služebnosti cesty nedojde.

Nově je rovněž upraven osud věcných břemen při zrušení spoluvlastnictví rozdělením věci. V případě rozdělení věci panující (§ 1151 NOZ) trvá věcné břemeno zpravidla nadále pro všechny díly. Prospívá-li však jen některým dílům, vzhledem k ostatním zanikne. Rovněž pokud při rozdělení věci zatížené (§ 1152 NOZ) postihuje věcné břemeno jen některý díl, na ostatních zaniká. Jedná-li se o právo k plodům nebo užitkům, upraví jeho výkon na návrh soud (§ 1153 NOZ).

Kodex naopak nepočítá se zřizováním věcných břemen při vypořádání neoprávněné stavby. Vlastníkem takové stavby je *ex lege* vlastník pozemku (§ 1084 odst. 1 NOZ). Byla-li neoprávněná stavba zřízena v dobré víře, může se stavebník domáhat, aby mu vlastník pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, převedl pozemek za obvyklou cenu. Odkoupení pozemku za obvyklou cenu může po stavebníkovi požadovat i vlastník pozemku

---

<sup>204</sup> SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*. 2011, č. 11, s. 512.

<sup>205</sup> Tamtéž, s. 513.



(§ 1086 odst. 1 NOZ). I nadále může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout soud o odstranění stavby (§ 1085 NOZ).

Možnost zřídit věcné břemeno při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci zůstala zachována (§ 1045 NOZ). Jak vyplývá z důvodové zprávy,<sup>206</sup> nově se počítá s tím, že takto bude zřizován i výměnek.

Co se týče promlčení, rozlišuje nový občanský zákoník tři případy. Věcná břemena se obecně promlčují, nevykonává-li je oprávněná osoba po dobu deseti let. Pokud však osoba zavázaná z věcného břemene brání v jeho výkonu, je na oprávněném, aby se bránil a uplatnil své právo v tříleté subjektivní lhůtě. Pokud je osoba oprávněná z reálného břemene pasivní, promlčuje se právo na jednotlivé plnění jako pohledávka (§ 631 – 633 NOZ).

Co se týče zániku věcných břemen, lze uvítat, že nový kodex v ustanovení § 1301 stanoví, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.

Jistou změnu zaznamená i zánik osobních služebností. Ustanovení § 1302 odst. 1 NOZ stanoví, že zanikají smrtí oprávněné osoby; při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy.

Kodex nově stanoví, že při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu pouze vlastník služebné věci (§ 1299 odst. 2 NOZ). Jakým způsobem se může domoci zrušení věcného břemene osoba oprávněná, už neřeší. S možností jednostranného vzdání se práva však nepočítá. Podle Spáčila<sup>207</sup> lze vyjít z ustanovení § 11 NOZ, které

---

<sup>206</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku z 18. 5. 2011, s. 830.

<sup>207</sup> SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*. 2011, č. 11, s. 516.

stanoví, že se obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté občanského zákoníku použijí přiměřeně i na jiná soukromá práva a povinnosti. Oprávněný by se tedy mohl domáhat zrušení věcného břemene podle ustanovení § 2000 odst. 1 věty druhé NOZ.<sup>208</sup> O případné náhradě by se mělo rozhodnout dle pravidel o bezdůvodném obohacení.

## 10.2. Reálná břemena

K věci zapsané ve veřejném seznamu bude možno zřídit reálné břemeno, které zakládá dočasnou povinnost vlastníka zatížené věci něco dávat nebo konat (§ 1303 NOZ). V případě neplnění této povinnosti se oprávnění z reálného břemene přemění v substituční oprávnění na peněžitou náhradu.<sup>209</sup> Určujícím znakem reálných břemen je tedy aktivita vlastníka zatížené věci a jejich dočasnost. Je-li reálné břemeno zřízeno bez časového omezení, musí být navíc sjednána možnost jeho vykoupení (§ 1304 NOZ). Právo na vykoupení reálného břemene se nepromlčuje (§ 614 NOZ).

Reálné břemeno zřízené právním jednáním vzniká zápisem do veřejného seznamu (§ 1305 NOZ). O zániku těchto práv platí obdobně ustanovení o zániku služebností (§ 1308 NOZ).

## 10.3. Právo nezbytné cesty

Právo nezbytné cesty upravuje nový občanský zákoník odděleně od věcných břemen (§ 1029 – 1036 NOZ). Vystává tedy otázka, zda a do jaké míry lze na toto právo použít ustanovení o služebnostech, ať už obecná, či o služebnostech stezky

---

<sup>208</sup> Ustanovení § 2000 odst. 1 NOZ: „Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilly do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.“

<sup>209</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku z 18. 5. 2011, s. 911.

a cesty. J. Spáčil<sup>210</sup> v této souvislosti soudí, že: „*jakmile je právo nezbytné cesty zřízeno, jde o služebnost, takže tam, kde není zvláštní úprava, se přímo uplatní ustanovení o služebnostech. I kdyby nešlo o názor správný, bylo by tato ustanovení nutno uplatnit analogicky.*“

Předně je třeba uvést, že zřízení nezbytné cesty je nově možné žádat nejen k zajištění přístupu ke stavbě, ale i k pozemku (§ 1029 NOZ). Právo na zřízení nezbytné cesty se nepromlčuje (§ 614 NOZ).

Změnu zaznamenala i úprava náhrady za zřízení práva nezbytné cesty (§ 1030 odst. 1 NOZ), která má nově zahrnovat i zvýšené náklady na údržbu cesty. Je však otázkou, nakolik lze tyto náklady dopředu vyčíslit. Občanský zákoník dále v § 1030 odst. 2 zavádí povinnost oprávněného poskytnout jistotu k úhradě případné škody způsobené na dotčeném pozemku. Výjimkou jsou pouze případy, kdy je zjevné, že takové škody nehrozí.

Cestu má zřídit a udržovat ten, v jehož prospěch byla povolena (§ 1031 NOZ). V případě, že by cestu chtěl užívat i vlastník zatíženého pozemku, měl by oprávněnému na náklady přiměřeně přispívat (§ 1263 NOZ). Vlastník pozemku má nově rovněž možnost požadovat, aby ten, kdo si nezbytnou cestu nárokuje, dotčený pozemek vykoupil. Ve výši kupní ceny se přitom odrazí nejen cena vykupovaného pozemku, ale i míra znehodnocení zbývajících nemovitostí dotčeného vlastníka (§ 1036 NOZ).

Kodex rovněž výslovně stanoví, v jakých případech zřízení nezbytné cesty soud nepovolí (§ 1032 NOZ) – např. nelze povolit nezbytnou cestu přes oplocené pozemky.

---

<sup>210</sup> SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*. 2011, č. 11, s. 517.

## Závěr

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. se věnuje věcným břemenům pouze v několika málo ustanoveních. Z porovnání s historickou právní úpravou institutu je na první pohled zřejmé, že zákonodárce přistoupil k úpravě pouze obecnějších otázek, a dává tak účastníkům právních vztahů věcných břemen možnost uspořádat si vzájemná práva a povinnosti dle individuálních zájmů a potřeb. S ohledem na množství judikatury, která zaujímá při výkladu problematiky věcných břemen zásadní postavení, lze konstatovat, že odvrácenou stranou tohoto pojetí právní úpravy jsou nejenom spory o rozsah a výkon konkrétních práv a povinností, ale mnohdy i nepochopení samotné podstaty institutu.

Za doposud nedořešenou považuji otázku, co má být za soukromoprávní věcné břemeno vůbec považováno. Domnívám se, že *de lege ferenda* je třeba důsledně rozlišovat mezi „klasickými“ věcnými břemeny a tzv. legálními věcnými břemeny. Zřizování soukromoprávních věcných břemen z důvodu veřejného zájmu (jako je tomu např. při výstavbě liniových staveb) nepovažuji s ohledem na charakteristiku institutu za vhodné. K těmto účelům slouží veřejnoprávní omezení vlastnického práva, jež by měla být využívána.

S účinností od 1. ledna 2014 by měl být stávající občanský zákoník nahrazen Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Přestože je možné mít k nové úpravě věcných břemen jisté výhrady, lze ji podle mého názoru považovat za poměrně zdařilou. Vzhledem k tomu, že soudní praxe vycházela při řešení sporů z věcných břemen ve značné míře ze zásad obsažených v obecném zákoníku občanském z roku 1811 a ze Zákona č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, nemělo by přijetí nového kodexu, který se k těmto principům rovněž hlásí, způsobit v praxi zásadní obtíže.

Naopak lze přivítat, že kodex řeší některé doposud sporné otázky týkající se věcných břemen. Za nejvýznamnější změny v tomto ohledu považuji možnost vlastníka zatížit pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku (§ 1257 odst. 2 NOZ) a skutečnost, že služebnost nezaniká spojením vlastnictví panujících a služebné věci (§ 1301 NOZ).

## Seznam zkratek

<b>OZO</b>	Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
<b>ObčZ 1950</b>	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>ObčZ 1964</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění
<b>ObčZ</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>OSŘ</b>	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>KatZ</b>	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>KatVyhl</b>	Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZáPrNe</b>	Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
<b>BytZ</b>	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
<b>LZPS</b>	Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
<b>InsZ</b>	Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>NOZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## Seznam použité literatury a pramenů

### Monografie

- ADAMOVIČ, Karolina. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: stručný nástin*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001. ISBN 80-717-9283-7.
- BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.
- BÍLÝ, Jiří. *Právní dějiny na území ČR: vysokoškolská učebnice*. 1. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2003. ISBN 80-720-1429-3.
- BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právní fakulta, 1988. ISBN 80-210-0064-3.
- KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. Právní učebnice. ISBN 34-064-0082-5.
- KRÁLÍK, Michal. *Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich: vybrané procesněprávní a hmotněprávní souvislosti*. Praha: Leges, 2011. ISBN 978-80-87212-98-1.
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2011. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6.
- SPÁČIL, Jiří et al. *Sousedská práva*. 5. vyd. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-44-8.
- SPÁČIL, Jiří, SPÁČIL, Michal. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. ISBN 978-80-7357-688-2.

- SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. Praktická právnická příručka. ISBN 80-7179-524-0.
- ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2006. ISBN 80-7357-145-5.
- TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-37-0.
- VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. 3. dopl. a přeprac. vyd. Praha: Orbis, 1976.
- VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2011. ISBN 978-80-7201-861-1.

### **Komentáře**

- BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: komentář*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-594-0
- ČÁP, Jiří et al. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. ISBN 978-80-7357-457-8.
- DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav et al. *Občanský soudní řád I, II: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-107-9.
- ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008: 1. svazek § 1-487*. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. ISBN 978-807-2016-877.
- FIALA, Josef, KINDL, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář: I. díl (§ 1 až 487)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. ISBN 978-80-7357-395-9.
- HOLUB, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář: 1. svazek § 1 – 487*. 2. akt. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2003. ISBN 80-7201-406-4.

- KOTOUČOVÁ, Jiřina et al. *Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon): komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-320-2.
- NOVOTNÝ, Marek et al. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9.
- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. díl*. Praha: V. Linhart, 1935.
- ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I: komentář: § 1-459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086.

### **Ostatní publikace**

- BALÁK, František, KORECKÁ, Věra, VOJTEK, Petr. *Občanský zákoník: s judikaturou a souvisejícími předpisy*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-341-7.
- BOGUSZAK, Jiří, ČAPEK, Jiří, GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 2. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2004. ISBN 80-7357-030-0.
- HENDRYCH, Dušan et al. *Právní slovník*. 3. podst. rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné: I. díl*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. 978-80-7353-468-0.

### **Odborné články**

- BAUDYŠ, Petr. Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení. *Právní rozhledy*. 2004, č. 12, s. 467-472. ISSN 1210-6410.
- BAUDYŠ, Petr. Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl. *Ad Notam*. 2004, č. 3, s. 68-70. ISSN 1211-0558.
- BUMBA, Jan. Věcné břemeno a jeho vyznačení v katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 1995, č. 10, s. 11-14. ISSN 1210-4817.



- ELIÁŠ, Karel. Návrh českého občanského zákoníku: obrat paradigmat. *Právní rádce*. 2010, č. 1, s. 4-13. ISSN 1210-4817.
- FIALA, Josef. Charakteristika právní povahy věcných břemen. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 1998, č. 3, s. 403-409. ISSN 1210-9126.
- HANDRLICA, Jakub. K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech. *Právní rozhledy*. 2008, č. 18, s. 674-679. ISSN 1210-6410.
- HANDRLICA, Jakub. Právní úprava věcných břemen je subsidiární k institutu veřejnoprávního omezení. *Jurisprudence*. 2006, č. 6, s. 43-51. ISSN 1212-9909.
- HANDRLICA, Jakub. Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva. *Správní právo*. 2006, č. 8, s. 453-485. ISSN 0139-6005.
- HANDRLICA, Jakub. Zřizování věcných břemen na základě rozhodnutí stavebního úřadu ve vyvlastňovacím řízení (podle energetického a telekomunikačního zákona). *Správní právo*. 2007, č. 3, s. 129-144. ISSN 0139-6005.
- HANUŠ, Libor. K zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. *Právní rozhledy*. 2005, č. 3, s. 95-98. ISSN 1210-6410.
- CHALUPA, Luboš. Ke vzniku věcného břemene § 21 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb. a výše přiměřené náhrady. *Právní rádce*. 2010, č. 8, s. 10-12. ISSN 1210-4817.
- CHALUPA, Luboš. Ocenění věcného břemene a nepřiměřená újma. *Právní rádce*. 2009, č. 6, s. 57-58. ISSN 1210-4817.
- KORDAČ, Zbyšek, SPÁČIL, Jiří. Věcná práva a restituce v judikatuře Nejvyššího soudu ČR. 5. Rozhodnutí NS ze dne 6. 11. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008. *Právní rozhledy*. 2011, č. 14, s. 8-10. ISSN 1210-6410.
- LASÁK, Jan. Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních břemen. *Právní rozhledy*. 2007, č. 19, s. 715-718. ISSN 1210-6410.

- LASÁK, Jan. Vzdání se práva z věcného břemene. *Právní fórum*. 2009, č. 2, s. 45-48. ISSN 1214-7966.
- LASÁK, Jan. Promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni jako důvod k jeho zrušení pro změnu poměrů na základě § 151p odst. 3 Občanského zákoníku. *Jurisprudence*. 2006, č. 8, s. 61-64. ISSN 1212-9909.
- MRUZEK, Karel. Pozemkové úpravy a věcná břemena. *Správní právo*. 1994, č. 1, s. 10-13. ISSN 0139-6005.
- PĚCHA, František. K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. *Právní rozhledy*. 2009, č. 9, s. 326-327. ISSN 1210-6410.
- PĚCHA, František. K problematice věcných břemen. *Právník*. 2000, č. 3, s. 287-293. ISSN 0231-6625.
- PĚCHA, František. Vliv věcných břemen na obsah vlastnického práva k nemovitostem. *Právník*. 1993, č. 8, s. 707-709. ISSN 0 324-7007.
- PĚCHA, František. Několik poznámek k právní úpravě nezbytné cesty. *Ad Notam*. 2007, č. 5, s. 159-160. ISSN 1211-0558.
- PĚCHA, František. Několik úvah o věcných břemenech k nemovitostem. *Ad Notam*. 2006, č. 4, s. 128-130. ISSN 1211-0558.
- PĚCHA, František. Osobní služebnosti případně osobní věcná břemena ve světle dřívějších občanských zákoníků. *Ad Notam*. 2005, č. 4, s. 119-121. ISSN 1211-0558.
- SPÁČIL, Jiří. Může podat žalobu na zrušení věcného břemene i subjekt práva odpovídajícího věcnému břemeni? *Soudní rozhledy*. 2009, č. 3, s. 80-81. ISSN 1211-4405.
- SPÁČIL, Jiří. Právo nezbytné cesty v ObčZ. *Právní zpravodaj*. 2006, č. 1, s. 13-14. ISSN 1212-8694.
- SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*. 2011, č. 11, s. 511-518. ISSN 1214-7966.

- SPÁČIL, Jiří. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2006, č. 3, s. 85-90. ISSN 1210-6410.
- ŠEJDL, Jan. *Služebnosti a jejich (ne)proměny*. In: Dny práva - 2010: 4. ročník mezinárodní konference pořádané Právnickou fakultou Masarykovy univerzity. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 1681-1694. ISBN 978-80-210-5305-2.

Dostupné z:

[http://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2010/files/prispevky/08\\_promeny/Sejdl\\_Jan\\_\(4565\).pdf](http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2010/files/prispevky/08_promeny/Sejdl_Jan_(4565).pdf)

- ŠTRAUS, Jaroslav. Nový občanský zákoník ještě jednou. *Právní rozhledy*. 2008, č. 24, s. 908-910. ISSN 1210-6410.
- ŠTRAUS, Jaroslav. Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury. *Právní rozhledy*. 2008, č. 10, s. 362-367. ISSN 1210-6410.
- ŠTRAUS, Jaroslav. Práva k cizím nemovitostem znovu. *Právní rozhledy*. 2010, č. 3, s. 100-107. ISSN 1210-6410.
- ŠTRAUS, Jaroslav. Věcná břemena a veřejnoprávní omezení. *Právní rozhledy*. 2006, č. 6, s. 220-224. ISSN 1210-6410.
- TOMEK, Martin. Právo nezbytné cesty. *Právní rádce*. 2009, č. 2, s. 15-18. ISSN 1210-4817.
- TRAJER, Václav. Svědčí oprávnění z věcného břemene i nájemci? *Právní rádce*. 2005, č. 9, s. 18-20. ISSN 1210-4817.
- VAŠÍČEK, Milan. DVORÁČEK, Dan. Vznik věcného břemene ponecháním si části vlastnického práva. *Právní rozhledy*. 2004, č. 21, s. 788-793. ISSN 1210-6410.
- VESELÝ, Ondřej. „Domácí násilí“ jako změna poměrů odůvodňující zrušení věcného břemene. *Bulletin advokacie*. 2008, č. 9, s. 41-42. ISSN 1210-6348.

## Právní předpisy

- Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů
- Císařský patent č. 1180/1848 Sb. z. s., o zrušení poddanství, pozemkové vrchnosti a roboty
- Zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných
- Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- Zákonem č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje Zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský zákon) a mění a doplňují některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně Zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

## **Judikatura**

- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/04
- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04 (publikován pod č. 134/2005 Sb.)
- Rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 31. 3. 2005, sp. zn. 60 Co 171/2004
- Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 12. 1990, sp. zn. 6 Co 1358/1990 (R 37/1992)
- Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. 11. 1995, sp. zn. 33 Co 73/95
- Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 1995, sp. zn. 33 Ca 217/94
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 6. 1998, sp. zn. 3 Cdon 269/96
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2145/98
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 20. 10. 1939, sp. zn. Rv I 974/39 (Vážný 17433)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 22. 04. 1925, sp. zn. Rv II 162/25 (Vážný 4959)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 9. 1988, sp. zn. Cpj 37/88 (R 1/1989)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30. 1. 1989, sp. zn. 3 Cz 4/89 (R 47/1991)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 22. 5. 1967, sp. zn. 5 Cz 44/67 (R 110/67)

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 29. 9. 1964, sp. zn. 5 Cz 63/64 (R 1/1965)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 5. 1985, sp. zn. Cpj 13/85 (R 50/1985)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu SSR ze dne 28. 6. 1977, sp. zn. 1 Cz 61/77 (R 27/1978)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 1939, sp. zn. Rv I 311/39 (Vážný 8770)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 1921, sp. zn. Rv II 285/20
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. 1. 1999, sp. zn. 35 Ca 46/98
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 7. 1. 2008, sp. zn. 36 C 125/2007
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Ca 110/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2284/1998
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1152/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 7. 2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003 (R 64/2004)

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005 (R 4/2007)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002 (R 23/2003)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 11. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1728/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 431/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 507/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 82/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98 (R 19/2002)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 (R 32/2006)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1330/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99 (R 42/2001)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 01. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2165/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2044/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 06. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 06. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3247/2008



- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3103/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1457/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 629/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2650/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006 (R 60/2008)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004 (R 60/2006)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 11. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008 (R 108/2009)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000 (R 32/2002)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4753/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31. 8. 1987, sp. zn. 3 Cz 42/87
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 2. 1994, sp. zn. 2 Cdo 54/93
- Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 22. 5. 1985, sp. zn. Cpj 13/85 (R 50/1985)
- Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84 (R 45/1986)

- Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 12. 1987, sp. zn. Cpj 55/87 (14/1988)
- Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 59/71 (R 65/1972)
- Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Cpj 67/84 (R 37/1985)
- Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 25 Co 733/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1016/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 11. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3671/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3040/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 12. 2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003

# **Abstrakt v českém a anglickém jazyce**

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá právním institutem věcných břemen. Jedná se o věcná práva k věci cizí, která omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Věcná břemena slouží k prospěšnějšímu užívání nemovitosti nebo svědčí určité osobě.

Práce se skládá z deseti kapitol. První kapitola popisuje v pěti podkapitolách historický vývoj věcných břemen. Druhá kapitola se zabývá vymezením pojmu a funkce věcných břemen. Ve třetí kapitole je ve dvou podkapitolách rozebráno jejich dělení. Čtvrtá kapitola se zabývá obsahem věcných břemen. Ve dvou podkapitolách pak přibližuje nejčastěji se vyskytující věcná břemena – právo cesty a právo užívání bytu či místnosti. Pátá kapitola se zabývá problematikou evidence věcných břemen v katastru nemovitostí. Nejrozsáhlejší šestá kapitola se v šesti podkapitolách postupně věnuje jednotlivým způsobům vzniku věcných břemen. Sedmá kapitola ve třech podkapitolách rozebírá změny věcných břemen: v subjektech, v obsahu a v předmětu. Osmá kapitola v šesti podkapitolách zkoumá jednotlivé způsoby zániku věcných břemen, samostatně, v deváté kapitole je zkoumáno promlčení věcných břemen. Závěrečná kapitola se věnuje úpravě věcných břemen v novém občanském zákoníku.

## **Abstract**

This thesis deals with the legal institute of easements. These are rights *in rem* to another person's property which restrict the owner of immovable property in favor of another person so that he is obliged to tolerate something, to refrain from something or to perform something. Easements serve more beneficial usage of immovable property or in favor of a particular person.

The thesis consists of ten chapters. The first chapter describes the historical development of easements in five sub-chapters. The second chapter deals with the definition and function of easements. The third chapter examines their sorting.

The fourth chapter deals with the content of easements. The most common easements – the right of way and the right to use a flat or a room – are described in two sub-chapters. The fifth chapter deals with an issue of recording easements in the land register. The sixth chapter, the largest, successively pays attention to individual ways of their creation in six sub-chapters. In three sub-chapters of the seventh chapter modification of easements (in their subjects, content and object) is analysed. The eighth chapter examines individual ways of termination of easements in six sub-chapters. Separately, in the ninth chapter, limitation of time of easements is dealt with. The final chapter describes the layout of easements in the new Civil Code.

## **Název diplomové práce v anglickém jazyce**

Easements

## **Klíčová slova**

věcná břemena – easements

služebnosti – servitudes

reálná břemena – real burdens