

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Věcná břemena

Easements

Konzultant: Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Zpracovatel: Mgr. Jana Křižánková

listopad 2011

„Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, že všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Karviné dne: .....

.....

Mgr. Jana Křížánková

## Obsah:

1. Úvod .....	4
2. Věcná břemena obecně .....	5
2.1 Pojem, druhy a funkce věcných břemen .....	5
2.2 Obsah a předmět věcných břemen .....	9
2.3 Historický vývoj věcných břemen na území České republiky .....	18
2.4 Návrh nového občanského zákoníku .....	25
3. Vznik věcných břemen .....	30
3.1 Vznik na základě smlouvy .....	30
3.2 Vznik na základě závěti a na základě schválení dohody dědiců .....	38
3.3 Vznik rozhodnutím příslušného státního orgánu .....	40
3.4 Vznik věcného břemene ze zákona .....	60
3.5 Vznik věcného břemene vydržením .....	64
4. Změny věcných břemen .....	69
4.1 Změna v subjektech věcných břemen .....	69
4.2 Změna obsahu věcného břemene .....	70
4.3 Změna předmětu věcného břemene .....	70
6. Zánik věcných břemen a jejich promlčení .....	80
6.1 Zánik věcného břemene ze zákona .....	81
6.1.1 Zánik trvalou změnou poměrů dle ustanovení § 151p odst. 2 .....	81
6.1.2 Zánik smrtí či zánikem oprávněného .....	86
6.1.3 Zánik výkonem soudního rozhodnutí .....	87
6.1.4 Zánik v insolvenčním řízení .....	89
6.2 Zánik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu .....	91
6.2.1 Zánik věcného břemene rozhodnutím soudu .....	91
6.2.2 Rozhodnutím vyvlastňovacího a pozemkového úřadu .....	101
6.3 Zánik věcného břemene na základě smlouvy .....	104
6.4 Zánik věcného břemene splynutím .....	105
6.5 Zánik věcného břemene uplynutím doby .....	108
6.6 Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky .....	108
6.7 Promlčení věcných břemen .....	109
7. Úplatnost, bezplatnost věcných břemen a jejich oceňování .....	113
8. Závěr .....	119
Seznam použité literatury a pramenů: .....	124
Resumé a název práce v anglickém jazyce: .....	133
Abstrakt .....	135

Abstract.....	135
Klíčová slova: .....	136

# 1. Úvod

Věcná břemena – dle ustanovení § 151n občanského zákoníku omezení vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Bez existence tohoto nezbytného a užitečného institutu občanského práva si lze jen těžko představit řešení řady občanskoprávních problémů.

Přestože jsou věcná břemena obsažena v právních řádech již od dob starověkého Říma, není současná právní úprava obsažená v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, příliš inspirována ustanoveními a zkušenostmi z předchozích právních úprav a oproti těmto zahrnuje pouze tři paragrafy zabývajícími se věcnými břemeny.

V této souvislosti vzniká řada aplikačních obtíží, kterými se budu ve své rigorózní práci zabývat a nalézat vhodná řešení, která vycházejí především z dlouhodobé judikatury Nejvyššího soudu ČR.

Předmětem mého zájmu se stal díky této práci i návrh nového občanského zákoníku, inspirovaný prvorepublikovou právní úpravou, jenž je velice obsáhlý, a to nejen co se úpravy věcných břemen týče, ale v řadě případů je i značně odlišný od současné úpravy tohoto institutu.

Závěrem této práce si dovolím současnou právní úpravu kriticky zhodnotit a navrhnout, čeho by měl zákonodárce zvážit v přípravě nové právní úpravy.

## 2. Věcná břemena obecně

### 2.1 Pojem, druhy a funkce věcných břemen

Věcným břemenem se v objektivním smyslu rozumí právní institut, jenž je zařazen mezi věcná práva, konkrétně věcná práva k věci cizí, neboli iura in re aliena, a to společně s právem zástavním a právem zadržovacím, jehož předmětem jsou pouze věci nemovité. Práva věcná k věci cizí (zejména věcná břemena) představují právní vztah mezi dvěma subjekty, vlastníkem zatížené věci a oprávněným, která působí též absolutně vůči všem, což znamená, že třetí osoby nesmí bez právního důvodu oprávněného při výkonu jeho práva rušit.<sup>1</sup> Věcná břemena jako právní institut zahrnují soubor právních norem postihujících společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování vlastnických práv ve prospěch individualizovaných subjektů za účelem dokonalejšího sociálně – ekonomického využití věci.<sup>2</sup>

Pojem věcná břemena se dále užívá jako označení pro povinnost určitého subjektu a také se tímto termínem rozumí právní vztah. Jejich prostřednictvím dochází k opakující se nebo trvající možnosti realizace užité hodnoty cizí věci, a naopak vlastník je omezen v realizaci užité hodnoty vlastní věci<sup>3</sup>.

S pojmem věcných břemen jsme se v našem právním řádu mohli setkat poprvé prostřednictvím zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, jenž nahradil dosavadní termíny obecného občanského zákoníku z roku 1811, a to služebnosti a reálná břemena.

Věcná břemena jsou v současnosti vymezena v ustanovení § 151 n odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, dle něhož věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti,

---

<sup>1</sup> Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. První vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 6

<sup>2</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 526

<sup>3</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 526

nebo patří určité osobě.

Věcná břemena jsou tedy jednou z forem, které omezují práva vlastníka nemovité věci (subjekt zavázaný), nikoli věci movité, ve prospěch určité oprávněné osoby (subjekt oprávněný), a to tak, že vlastník nemovité věci je povinen ve prospěch někoho jiného něco trpět, něčeho se zdržet případně něco konat. Uvedené povinnosti přecházejí, a to vzhledem k tomu že práva odpovídající věcným břemenům jsou právy věcnými, na každého dalšího vlastníka zatížené nemovitosti, neboť výměna jejího vlastníka nemůže být na újmu oprávněné osoby z věcného břemene. Uvedeným povinností zároveň koresponduje užitek subjektu oprávněného z věcného břemene. Rubem práva odpovídajícího věcnému břemeni je povinnost oprávněného z věcného břemena nést přiměřené náklady na zachování a opravy zatížené nemovité věci, pokud ovšem není dohodnuto jinak.

Jak plyne ze zákonného vymezení věcných břemen, povinným subjektem je vždy osoba, která je vlastníkem příslušné nemovitosti, kdežto subjektem oprávněným je buď vlastník nemovitosti, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno, či konkrétně určená osoba. Subjekty věcných břemen, ať už oprávněnými či povinnými, mohou být jak osoby fyzické, tak osoby právnické, resp. i stát. Ze shora uvedeného vyplývá, že v rámci věcného břemene jako právního vztahu musí vystupovat minimálně dva subjekty.<sup>4</sup>

Ze shora uvedeného, tj. dle určení oprávněného subjektu, vyplývá dělení věcných břemen dle toho, zda jsou spojena s vlastnictvím určité nemovitosti, na věcná břemena *in rem*, či zda patří určité osobě, na věcná břemena *in personam*. U obou těchto druhů věcných břemen se věcněprávní charakter projevuje tím, že změna povinného subjektu, tj. vlastníka zatížené nemovitosti, nemá na existující věcné břemeno vliv.<sup>5</sup>

V prvním případě jde o takovou skupinu věcných břemen, kde oprávněný subjekt je vždy subjektem, který má vlastnické právo k nemovitosti, v jejíž prospěch bylo věcné břemeno

---

<sup>4</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 526

<sup>5</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 529

zřízeno<sup>6</sup>. Každý, kdo je vlastníkem oprávněné nemovitosti, je zároveň i oprávněným z věcného břemene. V případě změny oprávněného subjektu nedochází k zániku práv odpovídajících věcným břemenům a subjektem práva korespondujícího věcnému břemenu se stane nástupce původního oprávněného, tj. nový vlastník oprávněné nemovitosti. Tento druh věcného břemena se tudíž vyznačuje svým trvalým charakterem a těsným spojením s oprávněnou nemovitostí.

Oproti tomu u věcných břemen in personam je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně, tj. konkrétním jménem a příjmením, resp. názvem, a jen jemu svědčí oprávnění z věcného břemene. Věcná břemena in personam jsou tedy koncipována především k uspokojení potřeb konkrétní osoby, a korespondují jim práva spojená s vlastnickým právem k jiné nemovitosti. Oprávnění odpovídající věcnému břemenu nepřechází ani se nepřevádí na právního nástupce osoby oprávněné, tudíž v případě zániku subjektu oprávněného zaniká také věcné břemeno.

Věcná břemena lze dále dělit na služebnosti a reálná břemena. S uvedeným rozlišením se můžeme setkat již v Zákoně XII. desek pocházejícího ze starověkého Říma. V současné právní úpravě toto dělení není zahrnuto, ovšem de lege ferenda se zřejmě s uvedeným rozlišováním věcných břemen opět setkáme, neboť návrh nového občanského zákoníku předmětné rozlišování věcných břemen obsahuje.

První ucelenou právní úpravu služebností a reálných břemen na území České republiky je možno nalézt v tzv. Obecném zákoníku občanském z roku 1811. Služebnosti se oproti reálným břemenům nevyznačovaly aktivním chováním vlastníka služebné věci, jelikož vlastník zatížené nemovitosti byl povinen něco trpět či se něčeho zdržet, kdežto v případě reálného břemena byl vlastník zatížené nemovitosti povinen něco konat.

Jiné dělení věcných břemen vyplývá z jejich rozdílného obsahu, a to především z rozdílných povinností zavázané osoby. Uvedeným způsobem lze rozdělit věcná břemena na věcná břemena s povinností něco konat, něco trpět, či se něčeho zdržet.

---

<sup>6</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 529



Pokud je vlastník zatížené nemovitosti povinen ve prospěch osoby oprávněné něco konat, dostává se této osobě určitého plnění, což vyjadřuje její prospěch. V případě, že je vlastník zatížené věci povinen zdržet se určitého chování, znamená to pro něj omezení realizace jeho vlastnického práva, neboť je povinen zdržet se určitého chování, ke kterému by byl jinak oprávněn. Osoba oprávněná má v tomto případě prospěch nikoli z plnění, nýbrž z toho, že k určitému konání vlastníkem zatížené nemovitosti nedochází, přičemž oprávněná osoba cizí věc neužívá. V posledním případě je vlastník věci zatížené povinen strpět určité aktivní chování osoby oprávněné s tím, že tato osoba tímto chováním využívá užitnou hodnotu zatížené věci.

Ve všech uvedených případech je pro věcné břemeno příznačný buďto určitý nepřetržitý trvající stav, aniž by docházelo k jednotlivým výkonům, anebo určitý opakovaný úkon oprávněného. Věcná břemena nemohou být vyčerpána jednorázovým výkonem, v tom případě by se totiž nejednalo o věcné břemeno.

#### Funkce věcných břemen:

Vzhledem k tomu, že věcná břemena náleží mezi věcná práva k věci cizí, je jejich funkcí především zajištění oprávněnému subjektu příslušného práva k cizí věci, a to tak, že vlastník zatížené věci je ve svém vlastnickém právu ve prospěch někoho jiného omezen stanovenými způsoby<sup>7</sup>. Takto je umožněna realizace užitné hodnoty cizí nemovitosti za účelem příznivějšího užívání vlastní věci nebo k uspokojování osobních potřeb fyzických a právnických osob, a to trvale či opakovaně. Definičním znakem věcného břemena je tedy možnost oprávněného realizovat určitý díl užitné hodnoty cizí věci prostřednictvím věcného břemena, a to buďto přímo či nepřímo, tj. přímo pro své potřeby či pro prospěšnější užívání své nemovitosti.

V případě, že by tyto funkce nemohly být naplňovány, může dojít k tomu odpovídajícím právním následkům, jako například k zániku věcného břemene ze zákona v případě, že věc

---

<sup>7</sup> Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2002, str. 9

nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti.<sup>8</sup>

## 2.2 Obsah a předmět věcných břemen

### Obsah věcných břemen:

Obecně obsahem občanskoprávních vztahů jsou subjektivní práva a právní povinnosti. Stejně tak obsahem právního vztahu věcných břemen jsou subjektivní práva a subjektivní povinnosti, jež jsou charakteristická svým opakujícím se výkonem, a jsou spjata s určitým subjektivním právem k věci, nejčastěji právem vlastnickým,<sup>9</sup> přičemž práva z věcných břemen přecházejí s věcí na nabyvatele jen tehdy, jsou-li spojena s vlastnictvím věci, tj. jedná-li se o věcná břemena in rem, oproti tomu povinnosti z věcných břemen přecházejí se zatíženou věcí na nabyvatele vždy.

Obsah věcných břemen je obecně upraven v ustanovení § 151n odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví vlastníku zatížené nemovitosti subjektivní povinnost něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Obsahem věcného břemene je tedy zatížení vlastníka nemovitosti, který je omezen ve výkonu svého vlastnického práva. Platný občanský zákoník způsob výkonu a rozsah práv odpovídajících věcným břemenům neupravuje.<sup>10</sup> Přesný obsah věcného břemene je určen až právní skutečností, jež je právním důvodem vzniku konkrétního věcného břemene. Při posuzování této problematiky je však vždy potřeba vyjít ze zásady, že výkon práv a realizace povinností musí být v souladu s dobrými mravy a přihlížet přitom k základním zásadám občanského práva, judikatuře i právní vědě.<sup>11</sup> Zároveň je při výkladu tohoto vycházet z teze, že povinný má být omezován spíše méně než více.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 526

<sup>9</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 526

<sup>10</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 619

<sup>11</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 620

<sup>12</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 527

Subjektivní povinnosti odpovídá subjektivní právo, neboli zákonem chráněná určitá míra a způsob možného chování. Subjektivní právo umožňuje subjektu oprávněnému z věcného břemene, tedy osoby odlišné od vlastníka ve vztahu k užívání nemovitosti, vyžadovat stanovené chování povinného subjektu a v případě věcných břemen, jejichž obsahem je povinnost vlastníka zatížené nemovitosti něco strpět, také určitým způsobem konat. Uvedená subjektivní práva se obecně označují jako práva odpovídající věcnému břemeni.<sup>13</sup>

Oprávnění odpovídající věcnému břemeni vždy slouží výlučně panující nemovitosti, nemůže být užito pro nemovitost jinou a zároveň oprávněný z věcného břemene může užívat zatíženou nemovitost jen pro sebe. Obsah věcného břemene nemůže být tedy svévolně rozšiřován, respektive oprávnění z věcného břemene nesmí být vykonáváno nad míru dojednanou či v rozporu s dobrými mravy, případně nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemene měli a mohli s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétní věci počítat. Ba naopak, oprávnění odpovídající věcnému břemeni musí být vykonáváno tak, aby byl subjekt povinný zatěžován co nejméně a aby mu výkon oprávnění nepůsobil škodu<sup>14</sup>. Dle rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 54/93 ze dne 15. 2. 1994 ovšem o nedovolené rozšíření práv z věcného břemene bydlení nejde, pokud subjekt oprávněný z tohoto věcného břemene umožní bydlení v době po uzavření manželství svému novému manželovi, a to vzhledem k tomu, že subjekt oprávněný z věcného břemene spočívajícího v užívání bytu je držitelem tohoto práva a jako oprávněný držitel má dle ustanovení § 130 občanského zákoníku stejná práva jako vlastník a tedy má právo umožnit svému manželovi užívání bytu. Tomuto vzniká odvozený právní důvod užívání práva odpovídajícího věcnému břemeni.

O nedovolené rozšíření práv z věcného břemene se nejedná rovněž v případě, kdy věcné břemeno odpovídající právu jízdy přes zatížený pozemek bylo zřízeno v době neexistence automobilů, tudíž bylo v době zřízení věcného břemene možné přes pozemek jezdit pouze jinými v té době existujícími prostředky přepravy, ovšem postupem doby a s tím souvisejícím rozvojem techniky začal oprávněný z věcného břemene vykonávat svá práva i

---

<sup>13</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 527

<sup>14</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 620

prostřednictvím automobilu.<sup>15</sup> O nedovolené rozšiřování práv v uvedeném případě samozřejmě nejde pouze za předpokladu, že tímto výkonem práva nedochází k podstatně vyššímu zatížení nemovitosti a že mezi stranami nebyl ve smlouvě o zřízení věcného břemene sjednán konkrétní dopravní prostředek, jehož bylo možné využít, např. koňské spřežení. Z uvedeného plyne, že při výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu záleží spíše na tom, že povinný nesmí být tímto výkonem zatěžován nad míru dojednanou, než na tom, jakým způsobem je výkon práva realizován. Došlo-li by k nedovolenému rozšiřování práv z věcného břemene, je povinný z věcného břemene oprávněn bránit se proti tomuto protiprávnímu výkonu soudní cestou.

Taktéž vlastník zatížené nemovitosti je oprávněn učinit určité úkony, které byt' ovlivní výkon práva vyplývajícího z věcného břemene a způsobí tak nutnost výkonu tohoto práva jiným způsobem, výrazně jej však neztíží. Za takový úkon povinného subjektu lze považovat například přemístění cesty vedoucí přes zatížený pozemek, oplocení pozemku, který je zatížen právem průchodu či přejezdu, jsou-li k vjezdu umístěna vrata a jsou-li oprávněnému z věcného břemene k těmto vratům poskytnuty na náklady povinného klíče či jsou tyto opatřeny zvonkem a je zajištěno jejich otevírání<sup>16</sup>. Uvedené jednání vlastníka zatížené nemovitosti však nesmí výkon práva osoby oprávněné z věcného břemene podstatně ztížit či znemožnit, neboť by se v takovémto případě jednalo o neoprávněný zásah do jejího práva a proti tomuto zásahu by se mohla bránit v rámci soudního řízení.<sup>17</sup> Otázkou je, zda lze cestu přeložit, je-li její průběh konkrétně vymezen ve smlouvě či v příslušném rozhodnutí v rámci geometrického plánu. Zajisté tak lze učinit na základě dohody mezi subjekty věcného břemene, jež by byla následně vložena do katastru nemovitostí. Nebylo-li by tak učiněno, mohl by se oprávněný subjekt domáhat uložení povinnosti povinnému subjektu obnovit původní stav. Pokud by však existovala zjevně nutná potřeba cestu přeložit a toto by nepoškodilo oprávněného, bude třeba takovýto postup povinnému umožnit s přihlédnutím k zásadě výkonu práva v souladu s dobrými mravy.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1043/2004 ze dne 17. 2. 2005, ASPI

<sup>16</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1457/96 ze dne 26. 2. 1999, ASPI

<sup>17</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2941/2004 ze dne 20. 4. 2005, ASPI

<sup>18</sup> Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. První vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 48

Obecně však platí, že pokud by vyvstala pochybnost o rozsahu věcného břemene, platí i bez výslovné úpravy, že povinný z věcného břemene má být omezován spíše méně než více.<sup>19</sup>

Výše bylo uvedeno, že obsahem věcných břemen je omezení vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Uvedené vymezení je nutno hodnotit v širším kontextu, zejména s přihlédnutím k účelu a funkcím věcných břemen, neboť doslovný jazykový výklad tohoto ustanovení by mohl vést ke stanovisku, že věcné břemeno může omezit vlastníka nemovité věci libovolným způsobem, ve všech jeho oprávněních vyplývajících z ustanovení § 123 občanského zákoníku, tj. v právu předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Pouze právo držet, užívat a požívat plody a užitky mohou být vykonávána osobou odlišnou od vlastníka, bez toho aniž by se to dotklo podstaty vlastnictví. Ovšem omezování zasahující do dispozičního práva vlastníka není právem k cizí věci a nemá proto charakter věcného břemene<sup>20</sup>. Soudní praxe tedy dovodila, že 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)<sup>21</sup>, neboť by se jednalo o zásah do takového práva vlastníka věci, které je podstatou vlastnictví a může příslušet pouze vlastníkovi věci. Vyloučení dispozičního práva vlastníka věci by vedlo k vyloučení vlastnického práva a bylo by v rozporu s rámcem omezení, které může z věcného břemene vyplývat, neboť podstatou věcných břemen je opakující se nebo trvající uplatnění možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci a opakované či trvající omezení možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci a nikoli její úplné vyloučení. Při omezení práva vlastníka nakládat předmětem vlastnictví by navíc sice byl vlastník věci nemovité omezen stanoveným způsobem, ovšem toto omezení by nebylo právem k cizí věci. Ostatně osoba oprávněná z věcného břemene je při změně vlastníka zatížená nemovitostí chráněna tím způsobem, že věcné břemeno váže každého, tedy i nového, vlastníka nemovitosti, tudíž při změně vlastnictví zatížená nemovitosti nedochází k újmě na jejich právech a není tedy smyslem věcného břemena omezit právo nakládání se

---

<sup>19</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 620

<sup>20</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 24/95. ze dne 6. 6. 1995, ASPI

<sup>21</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 217/1994 ze dne 31. 1. 1995, ASPI

zatíženou nemovitostí. Omezit právo vlastníka zatížené nemovitosti nakládat s nemovitostí nelze ani smluvně. Uvedený závěr potvrzuje rovněž i historická úprava věcných břemen, jelikož žádná ze služebností upravených v Obecném zákoníku občanském z roku 1811 nemohla zasáhnout do práva vlastníka nakládat s věcí, neboť omezovaly vlastníka věci jen v jeho právech užívat věc, brát z ní plody a užitky.

Jinou otázkou je, zda je obsahem věcného břemene možnost oprávněného z věcného břemene pronajmout věc, kterou užívá na základě věcného břemene, např. byt. Z dikce zákona toto právo pro oprávněného neplyne. Otázkou pak je, zda lze sjednat právo oprávněného tuto věc pronajmout v rámci smlouvy o zřízení věcného břemene. Odpovědi se dobereme opět díky judikatuře, a to v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 586/2004 ze dne 24. 1. 2005, v jehož odůvodnění soud dospěl k závěru, že v případě, kdy je oprávnění oprávněného pronajmout byt, jenž užívá na základě věcného břemene, třetí osobě sjednáno ve smlouvě o zřízení věcného břemene, lze tak učinit, aniž by vlastníkovi bytu, tj. povinnému z věcného břemene, vznikalo právo na úhradu nájemného, a to z toho důvodu, že prostory, které oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemenu, nemohou být za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou, byť by šlo o nositele práva odpovídajícího věcnému břemenu. Vlastník tudíž nemá k předmětnému bytu žádné užívací právo, není oprávněn jej pronajímat a nárok na vyplácení částek, které oprávněný z věcného břemene jakožto nájemce získal, mu nevzniká. Není-li však oprávnění věc oprávněným z věcného břemene pronajmout sjednáno ve smlouvě, nelze tak učinit.

Stejně tak nemá oprávněný z věcného břemene in personam právo převést věcné břemeno na jinou osobu. Aby bylo možné takto učinit, bylo by nutné nejprve na základě dohody stran věcného břemene toto zrušit a následně zřídit věcné břemeno nové pro nově oprávněný subjekt. Oproti tomuto, věcná břemena in rem přecházejí na jiného spolu s převodem nemovitosti na jejího nabyvatele bez dalšího.

Obsahem věcného břemene je dále dle ustanovení § 151n odst. 3 povinnost subjektu oprávněného nést přiměřeně, tj. úměrné a účelné, náklady na zachování a opravy užívané cizí věci. Užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry

spolužívání, přičemž o povinnosti provádět opravy a starat se o zachování věci platí výše uvedené zřejmě obdobně.<sup>22</sup> Ustanovení § 151n odst. 3 se však užije jen za předpokladu, že se účastníci nedohodli jinak. Kdo však se má o opravy a zachování věci postarat, tj. zařídit je, ze zákona přímo nevyplývá. Literatura i judikatura se k této otázce postavily tak, že je třeba vycházet z extenzivního výkladu předmětného ustanovení občanského zákoníku s tím, že je tu upravena nejen povinnost nést náklady, ale i povinnost potřebné opravy a údržbu zařídit či vykonat.<sup>23</sup> Pokud není mezi účastníky sjednáno jinak, je oprávněný z věcného břemene povinen nést „přiměřené“ náklady, přičemž přiměřenost má být posuzována s ohledem na podstatu věcného břemene, tj. je nutno vzít v potaz způsob užívání, jeho rozsah, podobu a intenzitu s tím, že rozhodující je míra vzájemného spolužívání.<sup>24</sup>

Jak plyne ze shora uvedeného, obsah věcných břemen, tj. práva a povinnosti jeho subjektů, je velmi rozličný, přičemž zákon tento obsah nijak nespecifikuje. Meze obsahu věcného břemena tedy nejsou obecně limitovány, ovšem z povahy věcných břemen vyplývá, že není libovolný. Vzhledem k tomu, že věcné břemeno pouze omezuje vlastnické právo, nemůže tudíž vést k jeho úplnému vyloučení, tj. nelze vyloučit dispozici subjektu povinného se zatíženou nemovitostí. Rovněž nelze sjednat obsah věcná břemene, který by obcházel právní normy či dobré mravy, stejně jako předkupní právo<sup>25</sup>, jelikož není opakujícím se výkonem práva.

Za v současné době zřejmě nejčastěji zřizované věcné břemeno lze považovat věcné břemeno obsahující právo cesty přes cizí pozemek a užívání bytu v cizím domě, dále pak právo čerpat ze sousedovy studny vodu.

Bylo-li mezi stranami sjednáno právo přecházet přes cizí pozemek neboli právo stezky, nelze přes tento pozemek projíždět motorovými vozidly<sup>26</sup>. Aby tomu tak být mohlo, je

---

<sup>22</sup> Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. První vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 44

<sup>23</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 624

<sup>24</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 532

<sup>25</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 527

<sup>26</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha:

nutné zřídít právo průjezdu přes cizí pozemek, jenž v sobě zahrnuje právo průjezdu motorovými, případně i jinými vozidly. Právo průchodu přes cizí pozemek není oprávněn využívat pouze subjekt oprávněný z věcného břemene, ale jsou tak rovněž oprávněny činit i osoby jdoucí navštívit oprávněného, doručovatele poštovních zásilek, nájemníci, rodinní příslušníci oprávněného apod. To vše ovšem pouze za předpokladu, že nebylo ve smlouvě o zřízení věcného břemene sjednáno jinak či pokud je tak činěno v míře nepřesahující rozsah věcného břemene. Povinný z věcného břemene není tedy povinen trpět takové přecházení cizích osob přes jeho pozemek, na něž účastníci zřizující věcné břemeno nemohli pomyslet, např. v případě, kdy se z rodinného domu, k němuž bylo zřízeno právo cesty, stane provozovna vytíženého podniku<sup>27</sup>. Otázkou je, zda na osoby odlišné od oprávněného z věcného břemene lze vztáhnout i právo průjezdu přes zatížený pozemek. Dle literatury toto právo mohou od osoby oprávněné odvodit pouze osoby, jež jsou příslušníky její domácnosti, nikoli však osoby jiné. V každém konkrétním případě bude však třeba zvážit, zda je tu objektivní potřeba takového výkonu a zda vzhledem ke stavu zřízení věcného břemene nejde o jeho rozšiřování. V případě pochybností platí to, co je příznivější zatíženému pozemku.<sup>28</sup> Právo průjezdu však bude svědčit v míře obvyklé i poštovním doručovatelům, odvozcům odpadu apod., slouží-li toto právo obytnému domu.

Velmi běžným typem věcného břemene je věcné břemeno užívání bytu, event. místnosti či celého domu. Uvedené věcné břemeno bývá nejčastěji zřizováno pro konkrétní osobu, respektive osoby, které tak vzniká právo užívat předmětnou část nemovitosti. Co je obsahem užívání, by měla vymezit smlouva o zřízení věcného břemene, a to co možná nejpřesněji, aby následně nedocházelo k pochybnostem, co je obsahem věcného břemene, když pro tento případ nemá občanský zákoník zvláštní ustanovení.<sup>29</sup> Jak již bylo shora zmíněno, oprávněný z věcného břemene může umožnit bydlení i svému manželu, kterému právo odpovídající věcnému břemenu nesvědčí, ovšem v důsledku manželství mu vzniká

---

C. H. Beck, 2006, str. 620

<sup>27</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 621

<sup>28</sup> Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. První vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 47 : „ Toto právo se patrně vztahuje i na příslušníky domácnosti oprávněného, nelze je však, na rozdíl od práva pěšího průchodu, bez dalšího vztáhnout i na třetí osoby. Komentář OZO odpovídá na tuto otázku s poukazem na text zákona záporně, poznamenává však, že judikatura někdy na tuto otázku odpovídá kladně nebo ji činí závislou na tom, zda tohoto přejíždění vyžaduje potřeba panujícího pozemku.

<sup>29</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 622



odvozený právní důvod užívání zatížené nemovitosti<sup>30</sup>. Uvedené oprávnění samozřejmě vzniká i dětem oprávněného. Bylo-li by ovšem ve smlouvě o zřízení věcného břemene sjednáno, že toto oprávnění manželovi oprávněného subjektu, resp. jeho potomkům, nenáleží, odvozený právní důvod užívat zatíženou nemovitost by pro něj nevznikl. V případě zřizování věcného břemene užívání domu, bytu či místnosti je tedy vhodné, aby si budoucí strana povinná z věcného břemene tuto skutečnost možného oprávněného rozšíření věcného břemene uvědomila a v případě, že by tomuto chtěla zabránit, tuto skutečnost do smlouvy o zřízení věcného břemene výslovně uvedla a zamezila tak užívání zatížené nemovitosti jinými osobami. Stejně tak, pokud by mělo být zamezeno vstupovat do místností zatížených věcným břemenem jiným osobám, které oprávněného z věcného břemene pouze navštěvují, bylo by nutno tuto skutečnost rovněž výslovně uvést ve smlouvě o zřízení věcného břemene, neboť v opačném případě by oprávněný z věcného břemene mohl v jemu určených místnostech přijímat návštěvy, ovšem pouze v rozsahu a v době obvyklé, přičemž nesmí docházet k nadměrnému zatěžování povinného z věcného břemene.

S právem užívání nemovitosti na základě věcného břemene je velmi často sjednáváno i právo na poskytování určitých služeb, jako je poskytování stravy či poskytnutí pomoci a péče v rozsahu pečovatelské služby.<sup>31</sup> Takovýto obsah věcného břemene je jinak nazýván také jako výměnek a bývá nejčastěji sjednáván mezi osobami příbuznými v rámci smlouvy o darování nemovitosti, kdy je pro dárce zřízeno doživotní právo užívat část darované nemovitosti a pro obdarované stanovena povinnost starat se stanoveným způsobem o dárce.

Dalším typickým věcným břemenem je právo čerpat z cizí studny vodu. Toto oprávnění v sobě zahrnuje nejen právo čerpat vodu, nýbrž i právo přístupu ke studně<sup>32</sup>. V opačném případě by nebylo možno věcné břemeno odpovídající právu čerpat vodu z cizí studny realizovatelné. Množství vody, jež oprávněný smí ze studny odčerpat, lze dohodnout ve smlouvě o zřízení věcného břemene. Není-li tak učiněno, nesmí překročit potřebu

---

<sup>30</sup> Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 54/1993 ze dne 15. 2. 1994, ASPI

<sup>31</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 623

<sup>32</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 622

panujícího pozemku, přičemž je nutno vycházet ze způsobu užívání tohoto pozemku v době vzniku břemene.<sup>33</sup> Účastníci věcného břemene si mohou ve smlouvě dohodnout, že oprávněný z věcného břemene je oprávněn přivádět vodu na svůj pozemek potrubím či obdobným zařízením<sup>34</sup>. Ze zákona však pro něj toto oprávnění neplatí.

#### Předmět věcných břemen:

Předmět věcného břemene lze rozlišovat na přímý a druhotný.

Přímým předmětem věcného břemene je chování subjektu podle svých práv a povinností. Toto lidské chování může spočívat jak v konání, tak v nekonání. Co se týče oprávněného subjektu, převažuje na jeho straně chování ve formě konání, kdežto u povinného subjektu převažuje nekonání, ať už strpění či zdržení se.

Druhotným, neboli sekundárním, předmětem věcného břemene, je to, čeho se shora uvedené chování subjektů týká. V případě věcných břemen může být jejich druhotným předmětem pouze věc, a to věc nemovitá, z čehož v souladu s ustanovením § 119 občanského zákoníku vyplývá, že druhotným předmětem věcných břemen jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a dále byty a nebytové prostory jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Pozemkem se dle § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. V katastru nemovitostí se pak evidují pozemky v podobě parcel, kterou se dle § 27 písm. b) katastrálního zákona rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, a dále budovy spojené se zemí pevným základem a další dle § 2 katastrálního zákona. Stavbou je věc, která je jako stavba označena ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Definice je obsažena v §2 odst. 3) stavebního zákona, ovšem ze staveb jsou nemovitostmi ve smyslu občanského zákoníku pouze ty stavby, které

---

<sup>33</sup> Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. První vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 48

<sup>34</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 622

jsou spojeny se zemí pevným základem, přičemž u této stavby je jednoznačně a nezaměnitelně patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Druhotným předmětem věcných břemen jsou především věci zatížené, u věcných břemen *in rem* se však vyskytují v právním vztahu dva nepřímé předměty, a to věc zatížená i věc oprávněná.

K tomuto druhotnému předmětu, tedy věci nemovité, event. jednotce v domě, se vztahuje výše uvedené chování subjektu.

### **2.3 Historický vývoj věcných břemen na území České republiky**

Předchůdce právní úpravy věcných břemen nalezneme již v právu starověkého Říma, kde je možno se setkat s tzv. služebnostmi, a to jak s pozemkovými, tak s osobními. Římské právo obsahovalo řadu zásad týkajících se věcných břemen, jako například „*nemini res sua servit*“, tj. nikomu neslouží jeho vlastní věc a při sloučení panujícího a služebného pozemku služebnost zaniká, dále „*Servitutibus civiliter utendum est*“, tj. služebnost se musí vykonávat ohleduplně, či „*Servitus praedio utilis esse debet*“, tj. služebnost musí být k užítku pozemku. Shora uvedené zásady provázeli celý vývoj věcných břemen a v právní úpravě je svým způsobem nalezneme dodnes. Služebnosti existující v římském právu nezakládaly povinnost subjektu zatíženého věcným břemenem něco konat. S takovou právní úpravou je možno se setkat až ve středověku, kde reálná věcná břemena vznikala až v souvislosti s lenními a poddanskými vztahy.

Jako první uceleně upravoval právní vztahy týkající se dnešních věcných břemen zákon č. 946/1811 sb. z. s., Obecný zákoník občanský. Uvedený zákoník termín věcná břemena neobsahoval, nýbrž rozlišoval služebnosti a reálná břemena.

Pojem služebností byl vymezen v § 472 OZO a to tak, že: „Právem služebnosti jest vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.“ Služebnosti představovaly věcná práva k věci cizí, která záležela v právní volnosti jejich užívání, dané určité osobě nebo tomu, kdo byl právě vlastníkem určitého pozemku. Obsah byl velmi různý. Obecně platilo, že oprávněný mohl užívat cizí věc pouze částečně. Jejich obsahem

nikdy nebylo pozitivní chování vlastníka služebné věci<sup>35</sup>, nýbrž pouze to, aby oprávněnému výkon práva povolil, tj. strpěl, či opomenul, tedy zdržel se, co by jinak byl jako vlastník věci oprávněn činit.

Obecný zákoník občanský rozlišoval služebnosti osobní a služebnosti pozemkové. Služebnosti pozemkové předpokládaly dva držitele pozemků a služebnost zřízenou za účelem prospěšnějšího či pohodlnějšího užívání pozemku oprávněného. Veškeré ostatní služebnosti byly považovány za osobní.

V případech pozemkových služebností byl subjekt povinný vlastníkem zatížené nemovitosti a subjekt oprávněný vlastníkem oprávněné nemovitosti. Pozemkové služebnosti se rozlišovaly na polní, uvedené v § 477, např. právo čerpání vody či napájení dobytka, a domovní, uvedené v ustanovení § 475 a 476, např. právo svést okap na cizí pozemek, právo zapustit do zdi zatížené nemovitosti trám či zdržet se zvýšení svého domu.

Osobní služebnosti se dělily na právo nutného užívání věci, právo požívání a služebnost bydlení. Osobní služebnosti bylo možno výslovně rozšířit i na dědice v první skupině.

Jednotlivé typy služebností jsou v předmětném zákoníku blíže rozvedeny a příslušná ustanovení uvádějí jejich obsah. Tak například je v ustanovení § 489 uvedeno, že kdo má právo okapu, může nechat stékat dešťovou vodu na cizí střechu volně nebo po žlabě, svou střechu může také zvýšit, musí však učinit taková opatření, aby se tím služebnost nestala obtížnější. Rovněž je mu tímto ustanovením stanovena povinnost odklidit mnoho napadlého sněhu a dále udržovat žlab určený k odtoku.

Co se týče vzniku služebností, rozlišoval OZO dobrovolné právo služebnosti, jež vznikalo na základě smlouvy či na základě odkazového nařízení, soudcovské právo služebnosti, které vznikalo na základě výroku o rozdělení společné věci, a zákonné právo služebnosti, kde titul vyplýval přímo ze zákona. Od zákonného práva služebnosti byly odlišovány tzv. zákonné služebnosti, jakožto negativní povinnosti vlastníka, kterým neodpovídalo subjektivní právo jiné určité osoby. Služebnost bylo možno rovněž vydržet.

---

<sup>35</sup> Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2002, str. 14

Služebnost k věci, která byla zapisována do veřejných knih, mohla vzniknout pouze zápisem do této veřejné knihy. K nemovitostem nezapsaným ve veřejných knihách nebo stavbám se nabývalo tohoto věcného práva soudním uložením ověřené listiny vydané o zřízení služebnosti a k jiným věcem se právo nabývalo obvyklým způsobem odevzdání uvedenými v § 426-429 tohoto zákoníku. Služebnost nebylo možno svévolně rozšiřovat a ani převést na jinou osobu či ji vztáhnout k jiné věci.

Obecný zákoník občanský obsahoval rovněž ustanovení o povinnosti oprávněného k úhradě nákladů na zachování a opravování zatížené věci.

Obecný zákoník občanský rozlišoval dvě skupiny případů týkajících se zániku služebností. Jednak se jednalo o zánik služebností všeobecnými způsoby platnými obecně pro zánik práv a závazků uvedených v hlavě třetí a čtvrté třetího dílu zákoníku, například promlčením, a jednak zánik služebností specifickými způsoby. Mezi specifické způsoby zániku služebností OZO řadil následující:

- zánik služebného nebo panujícího pozemku
- splynutím
- uplynutí času
- smrt oprávněného (v případě osobních služebností)
- jiné způsoby, jež vyplývaly ze speciálních zákonů, např. vyvlastnění, nucená dražba a jiné.

O reálných břemenech obsahoval OZO pouze všeobecné ustanovení uvedené v § 443 zákona, jež znělo následovně: „S vlastnictvím nemovitých věcí přejímána jsou také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zaznamenaná.“ Oproti služebnostem bylo předmětem reálných břemen určité plnění, jež spočívalo v opakujících se dávkách. Šlo tedy o činnost vlastníka zatížené nemovitosti. I v tomto případě byla rozlišována reálná břemena osobní, kde oprávněná osoba byla určena individuálně, a věcná, oprávněná osoba byla určena vlastnictvím nemovitosti. Za reálné věcné břemeno byl považován například výměnek.

Rozlišování mezi služebnostmi a reálnými břemeny bylo odstraněno zákonem č. 141/1950

Sb., občanský zákoník, který služebnosti a reálná břemena nahradil novým právním institutem, věcnými břemeny. Definice nového pojmu byla uvedena v § 166 a zněla následovně: „Věcná břemena omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit.“ Právo odpovídající věcnému břemeni bylo spojeno buď s vlastnictvím určité nemovitosti, tedy in rem, anebo svědčilo určité osobě, in personam.

Věcná břemena působící in personam byly občanským zákoníkem blíže upraveny. Zákoník rozlišoval právo požívání, právo užívání k osobní potřebě a výměnek.

Služebnosti vzniklé v době platnosti OZO se podle § 562 občanského zákoníku z roku 1950 změnilo k 1. 1. 1951 na věcná břemena<sup>36</sup>.

Ohledně vzniku práv odpovídajících věcným břemenům platila přiměřeně ustanovení občanského zákoníku ohledně nabývání vlastnictví. Nejčastějším důvodem vzniku věcného břemene byla smlouva, úřední výrok, zákon, vydržení a závěť. Vzhledem k tomu, že byl na základě občanského zákoníku z roku 1951 opuštěn intabulační princip, měly zápisy do pozemkových knih pouze deklaratorní účinky, což se projevilo v úpravě vzniku věcných břemen, která tak vznikala na základě mimoknihovních skutečností.

Ohledně nákladů na zachování a opravu zatížené věci obsahoval občanský zákoník z roku 1950 úpravu obdobnou té dnešní s tím rozdílem, že dle ustanovení § 170 nechtěl-li vlastník zatížené věci, který tuto užíval společně s oprávněným z věcného břemene, přispívat poměrně na shora uvedené náklady, byla mu zákonem stanovena povinnost zanechat užívání jeho vlastní věci.

I zde věcná břemena a práva jim odpovídající zanikala jednak obecnými způsoby pro zánik práv a povinností a jednak specifickými způsoby, jež byly upraveny v ustanoveních § 186 a § 187.

---

<sup>36</sup> Ustanovení § 562 zákona č. 141/1950 Sb. zní: Ustanoveními tohoto zákona se řídí, pokud není dále ustanoveno jinak, i právní poměry vzniklé před 1. lednem 1951; do tohoto dne se tyto právní poměry řídí právem dřívějším.

Dne 1. 4. 1964 nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., jež upravil věcná břemena pouze ve dvou ustanoveních, a to v § 495 a v § 506.

Dle ustanovení § 495 odst. 1 občanského zákoníku mohla věcná břemena vznikat jen ze zákona. Jak bylo uvedeno, dle § 506 však nebyla zrušena existující věcná břemena a nedošlo tedy ani ke zrušení služebností vzniklých v době platnosti OZO, přičemž ani současný občanský zákoník tyto služebnosti nezrušil, a pokud tedy nenastala právní skutečnost, se kterou je spojen zánik věcného břemene, mohou věcná břemena založená jako pozemkové služebnosti podle OZO trvat dodnes.<sup>37</sup>

Zákon byl tedy jediným možným způsobem vzniku věcných břemen. Praxe však vykládala pojem „ze zákona“ velmi extenzivně a pod tento pojem zahrnovala i možnost vzniku věcného břemene rozhodnutím státního orgánu na základě zákonného zmocnění. Jako příklad zákonů, který umožňoval vznik věcného břemene lze uvést například zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, zákon č. 61/1977 Sb., o lesích, zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Ustanovení § 495 odst. 3 vymezilo pojem věcných břemen a stanovilo, že věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco činit, anebo něčeho se zdržet. Ve spojení s ustanovením § 495 odst. 1 bylo jejich definičním znakem i to, že přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.

Zánik věcných břemen nebyl v předmětných ustanoveních nijak upraven, ovšem pro tyto účely bylo možno použít ustanovení týkajících se obecného zániku práv a povinností uvedené v části první, hlavy VII. OZ, tj. zánik věcného břemene uplynutím doby, smrtí oprávněného, dohodou apod.,

Ustanovením § 506 odst. 2 bylo zavedeno oprávnění soudu zrušit věcné břemeno při splnění stanovených podmínek, tj. za předpokladu, že změnou poměrů vzniknul hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, mohl soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Jestliže pro změnu poměrů

---

<sup>37</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1163/2002 ze dne 16. 6. 2003, ASPI

nebylo možno spravedlivě trvat na věcném plnění, mohl soud rozhodnout, aby bylo namísto věcného poskytováno plnění peněžité. Ustanovení tohoto paragrafu zůstalo v prakticky nezměněné podobě účinné až dodnes.

Úprava věcných břemen v občanském zákoníku z roku 1964 byla velice kusá a tedy i nevyhovující a setkávala se s velkou kritikou, především z důvodu absence vzniku věcného břemene na základě smlouvy.

Důsledkem nespokojenosti s dosavadní právní úpravou bylo přijetí novely občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. (s účinností od 1. 4. 1983), která značně rozšířila zákonnou úpravu věcných břemen, jež byla zařazena do ustanovení § 135b a 135c občanského zákoníku, a došlo k podstatnému zmnožení způsobů vzniku věcných břemen, kdy byl znovu umožněn vznik věcného břemene na základě smlouvy, ale i na základě závěti, rozhodnutí oprávněného orgánu a vydržení.

Pojem věcných břemen byl vymezen v ustanovení § 135b následovně: „Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že jsou povinni něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo s osobním užíváním určitého pozemku, anebo náležejí určité osobě.“

Do právní úpravy bylo nově také zavedeno ustanovení odpovídající dnešnímu § 151n odst. 3 týkající se nákladů na zachování a opravu zatížené věci. Právní úprava týkající se této problematiky zůstala prakticky shodná až dodnes.

K účinnosti smlouvy, na základě níž věcné břemeno vzniká či zaniká, bylo dle ustanovení § 135c odst. 1 a odst. 4 nutné provést registraci této smlouvy státní notářstvím postupem stanoveným zákonem č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád).

Předmětná novela v ustanovení § 135c rovněž konkrétně vymezila určité způsoby zániku věcných břemen, které v předchozí právní úpravě nebyly výslovně uvedeny. Zánik



věcných břemen tak byl možný ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou a smrtí oprávněného. Nově bylo také přidáno ustanovení týkající se zániku věcného břemene ze zákona při nastání specifikovaných trvalých změn, jenž je shodné s dnešním ustanovením § 151p odst. 2.

Na novelu z roku 1982 navázala i současná právní úprava provedená novelou č. 509/1991 Sb., která zařadila úpravu věcných břemen pod ustanovení § 151n a násl. Pro účinnost smluv týkajících se vzniku či zániku věcných břemen zůstala zachována potřeba jejich registrace státním notářstvím.

Nově byla ustanovením § 151r zavedena povinnost při vzniku a zániku věcných břemen vyznačit tuto skutečnost do evidence nemovitostí.

Novelou občanského zákoníku č. 264/1992 Sb. byla stanovena nutnost vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí a zároveň bylo zrušeno ustanovení § 151r. Touto novelou byl rovněž zrušen zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím a byla tedy i zrušena podmínka registrace smlouvy o zřízení či zániku věcného břemene státním notářstvím k nabytí účinnosti této smlouvy. K nabytí či zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni byl namísto toho nutný vklad do katastru nemovitostí, jak je tomu dodnes.

Novelou č. 367/2000 Sb. bylo do občanského zákoníku zakomponováno ustanovení § 151o odst. 3, jež umožnilo vznik věcného břemene ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přílehlý pozemek v situaci, kdy vlastník stavby není současně vlastníkem přílehlého pozemku a jeho přístup ke stavbě nelze zajistit jiným způsobem.

Poslední novelizace ustanovení občanského zákoníku týkajících se věcných břemene byla provedena zákonem č. 443/2006 Sb., jímž došlo ke změně a doplnění ustanovení § 151 p odst. 4, a to tak, že věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku přecházejí při jeho převodu či přechodu na nabyvatele podniku. To platí i v případě převodu nebo přechodu takové části podniku, která může být provozována jako samostatný podnik. Uvedené doplnění je ovšem bezpředmětné, neboť, jak uvádí poznámka redakce edice ÚZ

občanský zákoník a související předpisy, toto ustanovení podle sněmovního tisku č. 1222, který byl schválen a na jeho základě byl ve Sbírce zákonů publikován zákon č. 443/2006 Sb., který však ve vztahu k občanskému zákoníku obsahuje novelizující ustanovení, která nejsou legislativně-technicky proveditelná.

Jak je ze shora uvedeného zcela zřejmé, úprava věcných břemene v občanském zákoníku z roku 1964, je oproti úpravám předchozích kodexů velmi strohá, a to přesto, že v průběhu účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 docházelo k postupnému rozvoji právní úpravy věcných břemen. Ve srovnání s obecným občanským zákoníkem i se středním občanským zákoníkem z roku 1950, je počet paragrafů upravujících problematiku věcných břemen velice chudý a je tedy nutné, aby byla doplňována judikaturou soudů, která je díky dlouhodobé účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. velice bohatá. I přes tuto bohatou judikaturu by si však dle mého názoru problematika věcných břemen zasloužila, aby ji v rámci zákonných ustanovení byla věnována větší pozornost, aby v běžné praxi nedocházelo k výkladovým potížím.

## **2.4 Návrh nového občanského zákoníku**

Návrh nového občanského zákoníku je oproti současné právní úpravě již rozmanitější, přináší řadu změn a věcná břemena upravuje v ustanoveních § 1193 až § 1244. Co se týče systematické úpravy návrhu nového občanského zákoníku, zařazuje tento věcná břemena do Části třetí „Absolutní majetková práva“, Hlavy II nazvané „Věcná práva“, Díl 5 „Věcná práva k cizím věcem“, oddíl 2 „Věcná břemena“.

Při studiu návrhu nové právní úpravy věcných břemen je nezbytné přihlídnout k obecným ustanovení týkajících se věcných práv, tj. i věcných břemen. Dle prvního z obecných ustanovení se ustanovení hlavy II, tj. věcných práv, použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného. Zbývající část obecných ustanovení se zaměřuje především na právní úpravu veřejných seznamů, jichž se má dle nové právní úpravy týkat zásada materiální publicity, dle níž kdo se v dobré víře spoléhá na správnost a úplnost zápisu ve veřejném seznamu, je chráněn tak, jako kdyby zapsaný stav odpovídal stavu skutečnému, i když je tomu v konkrétním případě

jinak, tj. bude především chráněna dobrá víra toho, kdo jednal v důvěře v pravdivost zápisu v takovémto veřejném registru. Chráněno je především úplatné nabytí věcného práva.

Návrh nového občanského zákona se opětovně vrací ke klasickému dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena, přičemž služebností se týká větší část právní úpravy. Oproti stávající právní úpravě lze služebnost zřídit jak k věci nemovité, tak k věci movité, přičemž obsahem služebnosti je povinnost vlastníka věci zatížené ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet, ovšem uvedené povinnosti jsou doplněny v ustanovení § 1194, dle něhož služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Z tohoto ustanovení může pro vlastníka zatížené věci tedy vyplývat i povinnost konat, nejen tedy něco trpět či se něčeho zdržet, a to například ve formě příspěvků na údržbu pozemku. Na rozdíl od služebností lze reálná břemena dle návrhu nového občanského zákoníku zřídit pouze k věcem, která jsou zapsána ve veřejném seznamu, tj. dle mého názoru pouze k nemovitosti, a jejich obsahem je povinnost vůči osobě oprávněné něco konat. Reálná břemena jsou mimo to návrhem nového občanského zákoníku charakterizována svou dočasností, jelikož není-li reálné břemeno dle tohoto návrhu časově omezeno, lze jej zřídit jen jako vykupitelné, přičemž podmínky výkupu musí být určeny již při jeho zřízení. Právo požadovat vykoupení reálného břemene se dle ustanovení § 562 nepromlčuje. Specifická pro reálná břemena je také ta skutečnost, že nebude-li reálné břemeno plněno, má osoba oprávněná z reálného břemene právo na náhradu.

Služebnosti jsou tradičně děleny na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní, přičemž v návrhu občanského zákoníku jsou demonstrativně uvedeny jak typické služebnosti pozemkové, tj. opora cizí stavby, služebnost okapu, atd., tak osobní, užívací právo, požívací právo a služebnost bytu.

Současná právní úprava neobsahuje bližší vymezení žádného z možných věcných břemen, tak jak to činil obecný zákoník občanský z roku 1811, který velmi podrobně stanovil obsah jednotlivých věcných břemen, a jeho ustanovení pak tedy byla značným zjednodušením pro určení náležitého obsahu smluvního ujednání o zřízení věcného břemene, kdy se strany dohody měly při úpravě vzájemných práv a povinností od čeho odrazit a mohly v příslušných ustanoveních zákona uvedená práva a povinnosti blíže specifikovat. Jelikož

v současné právní úpravě tomu tak není, činí mnohdy veliký problém, jaký obsah věcného břemene stanovit. Je tedy dobře, že návrh nového občanského zákoníku bližší vymezení jednotlivých věcných břemen obsahuje.

Vlastníku zatížené věci zůstává zachována povinnost nést náklad na zachování a opravy věci a v případě, že věc užívá i osoba povinná, má tato povinnost se na nesení shora uvedených nákladů podílet. Pokud by tak nečinila, musela by se užívání věci zdržet.

Nadále zůstává rovněž zachována zásada, že služebnost nelze rozšiřovat, přičemž se vždy přihlíží k potřebě panujícího pozemku, nelze ji ani převést na jiný pozemek či jinou oprávněnou osobu. Výjimka však je stanovena pro užívací právo vztahující se k prostoru pod povrchem, které lze nově zřídit jako zeizitelné nebo dědičné.

Na rozdíl od detailního popisu jednotlivých příkladů věcných břemen však zůstal návrh nového občanského zákoníku podstatně skromnější při úpravě vzniku a zániku věcných břemen. Současná právní úprava vzniku a zániku věcných břemen je velice bohatá na judikaturu soudů a jsou tedy známy problémy, které se v praxi hojně vyskytují. Zákonodárce měl možnost k těmto problémům přihlédnout a v rámci nového občanského zákoníku je upravit tak, aby nadále byl výklad vzniku a zániku věcných břemen usnadněn.

Způsoby vzniku věcného břemene zůstávají v podstatě totožné jako současná právní úprava. Vznik věcných břemen tak bude napříště možný na základě smlouvy, závěti, vydržením, či případně v případech, kde to zákon výslovně stanoví, budou moci věcná břemena vzniknout i ze zákona či rozhodnutím orgánu veřejné moci, tj. například při zřízení nezbytné cesty či při zrušení spoluvlastnictví rozdělením věci. Novinku zavedl zákonodárce v případě vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku, kdy se vydržitelkou stane obec, na jejímž území se věc nalézá. Zachován zůstává konstitutivní účinek zápisu věcného břemene do veřejného seznamu, a to v případech, kdy je důvodem vzniku právní jednání a kdy se věcné břemeno týká věci, jež je zapsána ve veřejném seznamu. Věci nezapisované do veřejného seznamu se zatěžují věcným břemenem již účinností smlouvy o jeho zřízení.

Právní úprava zániku věcných břemen také žádné zásadní změny nedoznává. Pozastavila jsem se ovšem nad navrhovaným zněním § 1236 odst. 1, dle něhož „Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti, zaniká služebnost účinností dohody; zatěžuje-li služebnost věc zapsanou ve veřejném seznamu, vymaže se z něj.“ Znění tohoto ustanovení nespojuje s výmazem služebnosti z veřejného seznamu konstitutivní účinek tak, jak je tomu dnes. Za vhodnější považuji požadavek vkladu smlouvy o zániku věcného břemene do veřejného seznamu, a to z důvodu právní jistoty, jelikož uzavřou-li si účastníci služebnosti mezi sebou dohodu, aniž by byla její účinnost vázána na vklad do veřejného seznamu, mohlo by se stát, že ani jeden z účastníků předmětnou dohodu nepředloží a k výmazu z veřejného seznamu nedojde, služebnost zde bude zapsána i nadále, přestože skutečný právní stav již bude jiný.

Další změna, která je v návrhu nového občanského zákoníku obsažena, je možnost domáhat se omezení či zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu v případě trvalé změny, která vyvolá hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku, přičemž tato možnost je dána výlovně jen vlastníku služebné věci a nikoli i vlastníku věci oprávněné, který, jak uvedeno níže, však také může mít zájem na zrušení služebnosti. Toto ustanovení se neshoduje se současnou rozhodovací praxí soudů ohledně aktivní legitimace při návrhu na zrušení věcného břemene soudem z důvodu shora uvedených a i já se přikláním k tomu, aby možnost žádat o zrušení věcného břemene, resp. služebnosti byla dána rovněž osobě oprávněné (viz níže).

Zánik osobních služebností je upraven v navrhovaném ustanovení § 1238, dle něhož „Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby. Při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy.“ Dle mého výkladu lze větu druhou tohoto ustanovení vztáhnou pouze k uživatímu právu na prostor pod povrchem, kdy je přípustěno zřídít je jakožto dědičné, ovšem z uvedeného nelze dle mého vyvozovat, že by bylo možno dohodou stran zřídít jakoukoli osobní služebnost jakožto dědičnou, neboť by tímto bylo popřeno navrhované ustanovení § 1201 odst. 2, dle něhož nelze převést osobní služebnost na jinou osobu a dále by byl popřen princip služebnosti osobní.

Oproti současné právní úpravě dává navrhovaná právní úprava jasnou odpověď na otázku

týkající se zániku věcného břemene v důsledku splnutí vlastnictví věci zatížené a věci oprávněné v osobě jednoho vlastníka. Zcela jasně je zde stanoveno, že splnutím služebnost nezaniká a v podstatě je takto porušena zásada, že nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc, nulli res sua servit. Jak bude vysvětleno níže, považuji toto ustanovení za správné. Otázkou však je, jak by měl vlastník jak zatíženého tak oprávněného pozemku postupovat v případě, že by chtěl služebnost zrušit. Dohodu o zrušení služebnosti sám se sebou neuzavře a bude-li se chtít pro budoucí právní vztahy služebnosti zbavit, nezbude mu asi jiná možnost, než při případném budoucím převodu jednoho ze svých pozemků uzavřít s novým nabyvatelem dohodu o zrušení služebnosti. Případně by mohl sepsat jakési prohlášení o vzdání se práva či jiný jednostranný právní úkon, kterým by došlo ke zrušení věcného břemene. Uvedená zásada nulli res sua servit je prolomena i návrhem ustanovení § 1193 odst. 2, kdy je vlastníkovi pozemku dána možnost zatížit služebností svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku. Domnívám se, že toto navrhované ustanovení je poněkud nepraktické, neboť v době, kdy je osoba vlastníkem obou pozemků, může si s nimi libovolně nakládat a libovolně je užívat, aniž by k tomuto potřebovala věcné břemeno. Měla-li by v budoucnu nastat situace, že jeden ze svých pozemků prodá a bude si chtít zachovat oprávnění, která doposud využívala ve vztahu k druhému pozemku, je na ní, aby tak učinila v rámci smlouvy, jíž se pozemek převádí na nového nabyvatele. Nebude-li chtít nový nabyvatel na toto přistoupit, zajisté se najde jiný zájemce, který by přistoupil na koupi pozemku zatíženého věcným břemenem. Toto ustanovení by ovšem mohlo mít význam za situace, kdy by pozemky přecházely na nové vlastníky například v rámci dědického řízení. V tomto případě by zajisté mohlo mít značný praktický význam pro úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky a zamezilo by se tak obtížnému jednání mezi novými rozdílnými vlastníky pozemků. Z nejasných důvodů dal však zákonodárce vlastníkovi právo zřídit služebnost pouze ke svému jinému pozemku, nikoli však již k jiné věci. I zde však zůstává otázkou, jakým právním úkonem by měl vlastník zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Dohodou sám se sebou? Prohlášením? Dle mého názoru by bylo vhodné do připravované právní úpravy uvést, jaký právní úkon je pro tyto účely nutno použít.

Nutno zmínit, že navrhovaný občanský zákoník nevyžaduje pro smlouvu o zřízení či zániku věcného břemene písemnou formu, což by bylo také vhodné změnit.

### 3. Vznik věcných břemen

Současná právní úprava stanovuje v ustanovení § 151o občanského zákoníku uzavřený výpočet způsobů vzniku věcných břemen, což znamená, že věcná břemena nemohou vzniknout jiným způsobem než v zákoně vymezeným. Právním důvodem vzniku věcného břemene je:

- písemná smlouva
- závět'
- schválená dohoda dědiců
- rozhodnutí příslušného orgánu
- zákon
- vydržení

Úprava věcných břemen obsažená v občanském zákoníku má obecnou povahu, na kterou jsou navázány speciální zákony upřesňující otázku vzniku věcného břemene, resp. práv a povinností z konkrétních věcných břemen vyplývajících.<sup>38</sup>

#### 3.1 Vznik na základě smlouvy

Jedním ze způsobů vzniku věcných břemen je písemná smlouva. Tato je i nejčastějším důvodem vzniku věcného břemene.<sup>39</sup> Pro uzavření smlouvy o věcném břemenu platí stejně jako pro jiné typy smluv ustanovení o právních úkonech obsažená v občanském zákoníku. K platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene je kromě obecných náležitostí právních úkonů nezbytné, aby byla uzavřena písemně a podepsána účastníky smlouvy, přičemž je vyžadováno, aby jejich podpisy byly úředně ověřeny, jelikož dané je vyžadováno k provedení zápisu do příslušného katastru nemovitostí.

Pouhé uzavření smlouvy ke vzniku práv a povinností z věcného břemene ovšem

---

<sup>38</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 526

<sup>39</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 627

nedostačuje, neboť k tomuto je nutný vklad věcného břemene do katastru nemovitostí, a to v případě nemovitostí, jichž se věcné břemeno dotýká a jež jsou vedeny v evidenci katastru nemovitostí. Pro posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemeni zapisuje do katastru nemovitostí, je rozhodující jen to, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, nikoli to, zda v katastru nemovitostí je evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje.<sup>40</sup> Je – li věcné břemeno zřizováno k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí, vzniká věcné břemeno okamžikem účinnosti smlouvy o zřízení věcného břemene.<sup>41</sup>

Smlouva o zřízení věcného břemene musí obsahovat srozumitelné a určité vymezení obsahu a rozsahu tohoto břemene, tedy určení práv a povinností vyplývajících z věcného břemene, vymezení zatížené a oprávněné nemovitosti, respektive oprávněného subjektu, neboli osoby, které právo odpovídající věcnému břemeni patří, aby jej bylo možno spolehlivě identifikovat. Ze smlouvy musí být také zřejmé, zda jde o věcné břemeno zřizované in rem či in personam. Vzhledem k tomu, že smlouvou zřízené věcné břemeno nebude působit pouze mezi účastníky smlouvy, ale i mezi jejich právními nástupci, je z důvodu předcházení případným sporům potřebné přesně a konkrétně vymezit rozsah a způsob výkonu věcného břemene a konkretizovat co možná nejpřesněji všechny právně závažné okolnosti.

Mimo shora uvedené je současně nutno za podstatnou náležitost smlouvy o věcném břemeni považovat i vyjádření vůle účastníků, že uzavírají smlouvu s věcně právními účinky<sup>42</sup>, neboť podstatou věcných břemen je ta skutečnost, že věcná břemena, resp. práva a povinnosti z nich vyplývající, jsou spjata s vlastnictvím nemovitosti a přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Domnívám se, že ve smlouvě postačí, uvede-li se, že určitá práva či povinnosti jsou zřizována jako věcné břemeno váznoucí na konkrétní nemovitosti, neboť ze samotného pojmu „věcné břemeno“ věcně právní účinek plyne.

Dle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 19. 5. 1994, sp. zn. 33 Ca 86/94 není-li

---

<sup>40</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 628

<sup>41</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 544

<sup>42</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 2218/ 2009 ze dne 24. 6. 2010, ASPI



přímo ve smlouvě o zřízení věcného břemene nemovitost označena způsobem, který vyžaduje ustanovení § 5 odst. 1<sup>43</sup> zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, popřípadě ustanovení § 5 odst. 2<sup>44</sup> zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, je to důvodem k zamítnutí návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí. Dle názoru Městského soudu v Praze je tomu tak proto, že podkladem pro zápis vkladu do katastru nemovitosti je právě a jen ta listina, kterou se právo zřizuje, tj. například smlouva o zřízení věcného břemene, a nikoli další listiny, které, byť byly k zápisu předloženy, nezakládají právo věcného břemene a nejsou ani součástí smlouvy.

Nebude-li smlouva dostatečně určitá, je neplatná. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 227/96 z 31. 7. 1996, v případě právního úkonu, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být tato určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je např. předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu. Proto v případě smlouvy o zřízení věcného břemene spočívajícího v povinnosti vlastníka pozemku trpět vedení kanalizační stoky přes jeho pozemek, v níž nebylo žádným způsobem vymezeno kudy kanalizační stoka povede a ke smlouvě nebyl připojen žádný geometrický plán, který by graficky věcné břemeno vymezoval, respektive nebylo ujednáno, že může být vedena kdekoli přes pozemek, je tato pro svou neurčitost dle ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku neplatná, jelikož neobsahuje určité vyjádření rozsahu věcného břemene, který by měl zatěžovat vlastníka předmětné nemovitosti, a to i přesto, že mohlo být účastníkům smlouvy

---

<sup>43</sup> Dle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda:

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu<sup>44</sup> ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

<sup>44</sup> Ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb. zní: Má-li být část pozemku sloučena do pozemku sousedícího nebo má-li z více částí vzniknout nový pozemek, je přípustné též označení převáděné části pozemku v listině písmenem malé abecedy s odkazem na geometrický plán, kterým je vymezena, pokud z listin předložených pro zápis do katastru vyplývá realizace všech nezbytných změn právních vztahů podle takového geometrického plánu.

jasné, kudy má stoka vést<sup>45</sup>. Stejný závěr by se měl uplatnit také u práva cesty přes pozemek či u vymezení práva odpovídajícího věcnému břemenu tak, že je oprávněnému ponecháváno doživotně užívání převáděných nemovitostí v rozsahu, jak je dosud užíval, neboť takto vymezený obsah věcného břemene neumožňuje vyložit s jistotou omezení vlastníka zatížené nemovitosti. Tento nedostatek nelze odstranit ani výkladem.

Nejvyšší soud však nepovažoval za nesrozumitelnou formulaci smlouvy, dle níž bylo zřízeno oprávněnému věcné břemeno doživotního a bezplatného práva užívání celých předmětných nemovitostí, jako by byl jejich vlastníkem<sup>46</sup>. Nejvyšší soud, byť tuto formulaci považoval za neobratnou, uvedl, že zcela a nepochybně z uvedeného ustanovení vyplývá, že věcné břemeno je vázáno pouze na osobu oprávněného a jeho smrtí zanikne. Stejně tak není neplatná smlouva o zřízení věcného břemene, v níž je sice věcné břemeno nesprávně pojmenováno, ovšem lze-li z ní nepochybně zjistit obsah zřizovaného věcného břemene, je rozhodující obsah této smlouvy<sup>47</sup>.

Zřizují-li účastníci smlouvy věcné břemeno jen k části pozemku, je nutné, aby tato část byla zaznamenána na geometrickém plánu, který se stane součástí smlouvy. Geometrický plán je nezbytný k tomu, aby smlouvou zřízené věcné břemeno mohlo být zapsáno do katastru nemovitostí, neboť dle současného ustanovení § 5 odst. 5 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, je pro zápis nových staveb, reálně oddělovaných částí nemovitostí, jakož i věcného břemene k části pozemku do katastru, stanovena povinnost předložit kromě listiny samotné též geometrický plán. Bez tohoto by neměl být zápis věcného břemene do katastru nemovitostí povolen. Absence geometrického plánu by dle judikatury neplatnost smlouvy nezpůsobila, pokud by rozsah břemene byl naprosto určitě vymezen slovně v rámci této smlouvy, ovšem jak bylo uvedeno výše, nemělo by být takto zřízené věcné břemeno při absenci geometrického plánu zapsáno do katastru nemovitostí<sup>48</sup>. Jiná je ovšem situace, kdy v praxi katastrálních úřadů dochází k odmítnutí provedení zápisu věcného břemene jen z toho důvodu, že geometrický plán je ke smlouvě jen volně přiložen a není

---

<sup>45</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 507/2001 ze dne 2. 10. 2002, ASPI

<sup>46</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 644/2002 ze dne 28. 5. 2002, ASPI

<sup>47</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 628 a rovněž Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2480/2000 ze dne 15. 1. 2001, ASPI

<sup>48</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 629

s ní neoddělitelně spjat. Tuto praxi katastrálních úřadů je třeba odmítnout, jelikož geometrický plán není neoddělitelnou součástí listiny, jelikož předmět zápisu není třeba zobrazit do katastrální mapy podle ustanovení § 19 odst. 1<sup>49</sup> katastrálního zákona a contrario.<sup>50</sup>

Smlouvou může věcné břemeno zřídit dle ustanovení § 151o odst. 2 občanského zákoníku vlastník nemovitosti, a to jak zatížené tak oprávněné, pokud zvláštní zákon nedává toto právo také i dalším osobám, což v současné právní úpravě není obsaženo. Subjektem smlouvy tak může být jak fyzická, tak právnická osoba.

V možnosti zřízení věcného břemene smlouvou může být vlastník nemovitosti omezen, a to například v případě, že mu byla uložena soudem či jiným správním orgánem povinnost s nemovitostí nenakládat. Při nedodržení těchto podmínek by byla smlouva absolutně neplatná.

V případě, že by smlouvou věcné břemeno zřídil nikoli vlastník nemovitosti, ale pouze jeho oprávněný držitel, jednalo by se o smlouvu platnou, a to s přihlédnutím k ustanovení § 130 odst. 2 občanského zákoníku.

Je-li nemovitost, jež má být smlouvou o zřízení věcného břemene zatížena, ve spoluvlastnictví více osob, pak je při zřizování věcného břemene potřeba rozlišovat dvě situace. První z nich je taková, že věcné břemeno zatíží jen práva některého ze spoluvlastníků, který se zaváže něco konat zpravidla ve prospěch jiné osoby. V tomto případě není dle odborné literatury a judikatury zatížení vztaženo na celou nemovitost, není tedy potřeba souhlasu ostatních spoluvlastníků ke zřízení věcného břemene, jelikož se nejedná o hospodaření se společnou věcí, a k platnosti smlouvy stačí, aby jejím účastníkem byl zatěžovaný spoluvlastník. Jiná je ovšem situace, kdy má být obsahem věcného břemene něco strpět či se něčeho zdržet. V daném případě by totiž vždy došlo k zatížení celé nemovitosti, a to vzhledem k tomu, že každý spoluvlastník je vlastníkem ideálního

---

<sup>49</sup> Ustanovení § 19 odst. 1 věta první zákona č. 344/1992 Sb.: Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.

<sup>50</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 542

podílu na nemovitosti a nelze tedy říct, že některému ze spoluvlastníků patří ta část pozemku a jinému ze spoluvlastníků jiná část, tudíž nelze ani zřídit věcné břemeno jen k části nemovitosti, aniž by to omezovalo vlastnictví ideálního podílu na nemovitosti jiných spoluvlastníků. Nelze tedy například považovat za zatížení podílu jen jednoho ze spoluvlastníků situaci, kdy, byť mají dva spoluvlastníci mezi sebou pozemek rozdělen na dvě části, jeden z nich by chtěl svou část zatížit věcným břemenem cesty. Takovéto zatížení by nebylo zatížením jen jeho podílu, nýbrž by se vzhledem k ideálnosti spoluvlastnických podílů na pozemku jednalo i o omezení druhého spoluvlastníka. Takové počínání je tedy dle mého názoru nutno považovat za hospodaření se společnou věcí, z čehož plyne, že k tomuto rozhodnutí je nutno schválení většinou spoluvlastníků, jenž se určuje dle velikosti spoluvlastnických podílů dle ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku. Vzhledem k tomu, že zatížení nemovitosti věcným břemenem lze považovat za důležitou změnu společné věci, je možné, aby se účastníci, kteří hlasovali proti zatížení nemovitosti věcným břemenem, obrátili na soud, který má o této změně dle ustanovení § 139 odst. 3 občanského zákoníku rozhodnout<sup>51</sup>. V této souvislosti je nutné požadovat, aby účastníky smlouvy zatěžující celou nemovitost byli všichni spoluvlastníci<sup>52</sup>, přičemž k tomuto závěru se ve svém stanovisku přiklonil i Nejvyšší soud ČR<sup>53</sup>. Dle judikatury Nejvyššího soudu by byl pro rozpor se zákonem absolutně neplatný právní úkon, který by se týkal hospodaření se společnou věcí, tedy i právní úkon, jímž by bylo zřízeno věcné břemeno zatěžující celou nemovitost ve spoluvlastnictví dvou osob, a učinil by jej jen jeden z rovnodílných podílových spoluvlastníků, aniž dal druhému spoluvlastníku možnost se k zamýšlenému úkonu vyjádřit, nebo by jej učinil přes výslovný nesouhlas druhého spoluvlastníka<sup>54</sup>, jelikož v případě rovnosti hlasů rozhoduje na návrh spoluvlastníka soud.

V praxi katastrálních úřadů se lze setkat s případy, kdy spoluvlastníci nemovitosti, konkrétně stavby, mezi sebou uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene k nemovitosti v jejich spoluvlastnictví, v níž jeden spoluvlastník zřizuje věcné břemeno k jím obývané části stavby ve prospěch druhého spoluvlastníka, jenž obývá druhou část stavby. Vzhledem

---

<sup>51</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 547

<sup>52</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 632

<sup>53</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cpj 51/84 ze dne 29. 12. 1984, ASPI

<sup>54</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 1694/2005 ze dne 15. 12. 2006, ASPI

ke skutečnosti, že přestože mají spoluvlastníci nemovitost rozdělenou k užívání na dvě rozdílné poloviny, každý vlastní ideální polovinu nemovitosti a dohoda o užívání té které části působí jen mezi nimi, neměly by katastrální úřady návrhu na vklad takto zřízeného věcného břemene vyhovět a tento by tedy měl být zamítnut. Jiné stanovisko je však obsaženo ve stanovisku Nejvyššího soudu sp. zn. Cpj 51/84 ze dne 29. 12. 1984, kde Nejvyšší soud ČR uvedl, že 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. Má jako spoluvlastník právo věc užívat a pokud s tím spoluvlastník souhlasí, může užívat třeba i celou věc na základě dohody. Chce-li spoluvlastník své právo užívat celou věc zajistit i vůči právním nástupcům druhého spoluvlastníka, nelze považovat takovou smlouvu za odporující zákonu. Uvedený názor Nejvyššího soudu ČR by však dle mého názoru nebyl akceptován katastrálním úřadem, který by věcné břemeno zřízené ve prospěch spoluvlastníka nemovitosti do katastru nemovitostí nevložil.

Věcné břemeno nemůže být podle rozsudku Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 110/98 ze dne 30. 9. 1998 zřizováno ani ve prospěch spoluvlastníka zatěžované nemovitosti. Ve svém rozhodnutí se Městský soud v Praze ztotožnil s názorem katastrálního úřadu, který shora uvedený názor vyslovil. Dle Městského soudu v Praze by bylo takto zřízené věcné břemeno v rozporu s povahou věcného břemene jako práva k věci cizí, které nemůže být zřizováno k věci vlastní, tj. ani k věci částečně vlastní, jak je tomu u spoluvlastníků. V knize *Věcná břemena v občanském zákoníku*, Praha: C. H. Beck, 2006, str. 29, se JUDr. Jiří Spáčil, CSc. vyjádřil tak, že by nemělo nic bránit zřízení věcného břemene působícího in rem ve prospěch sousední nemovitosti, jejímž vlastníkem je spoluvlastník zatěžované nemovitosti. Zde totiž osoba vlastníka jakoby ustupuje do pozadí a věcné břemeno se tak jeví jako oprávnění patřící nemovitosti, a shora zmiňovaný právní názor Městského soudu v Praze by tak měl dle JUDr. Spáčila platit spíše pro věcná břemena působící in personam. S tímto názorem JUDr. Spáčila se ztotožňuji. Vzhledem ke skutečnosti, že návrh nového občanského zákoníku výslovně dává možnost zřídit vlastníku nemovitosti služebnost ve prospěch jiné jeho nemovitosti, je zřejmé, že zásada „nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc“ bude brzy tak či tak prolomena, z čehož lze rovněž dovozovat možnost zřízení věcného břemene i ve prospěch spoluvlastníka zatížené nemovitosti.

Je-li právo odpovídající věcnému břemeni zřízeno smlouvou ve prospěch jednoho z manželů, je toto právo jen jeho a není součástí společného jmění manželů. Jak již bylo však uvedeno shora, manželovi osoby oprávněné z věcného břemene svědčí odvozený právní titul k užívání zatížené věci.

Věcná břemena jsou zřizována smlouvou zpravidla úplatně. Pokud ovšem smlouva o úplatnosti věcného břemene mlčí, platí dle judikatury, že věcné břemeno bylo zřízeno bezúplatně<sup>55</sup>, čímž ovšem není dotčena povinnost oprávněného nést přiměřené náklady na zachování a opravu nemovitosti dle ustanovení § 151 n odst. 3 občanského zákoníku<sup>56</sup>, pokud se účastníci smlouvy nedohodli jinak. Uvedené vyplývá z toho, že občanský zákoník nevyžaduje úplatnost sjednání věcného břemene, ale počítá s účastí osoby oprávněné z věcného břemene na nákladech potřebných k zachování a opravám jím užívané věci.

Jak bylo uvedeno výše, pro vznik věcného břemene na základě smlouvy nepostačuje tuto smlouvu jen uzavřít, nýbrž ke vzniku takového věcného břemene je zejména nutný vklad věcného břemene do katastru nemovitostí. Ke vkladu dochází na základě návrhu podaného příslušnému katastrálnímu úřadu účastníkem smlouvy ke dni podání návrhu. V katastru nemovitostí se následně vyznačí oprávnění odpovídající věcnému břemeni u panující nemovitosti, kdežto povinnost vyplývající z věcného břemene se vyznačí u zatížené nemovitosti. Oproti tomu rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 40/1997 ze dne 30. 4. 1997 říká, že v případě nemovitosti, které se neevidují v katastru nemovitostí, vzniká věcné břemeno již okamžikem účinnosti smlouvy o jeho zřízení. Uvedený závěr soud dovodil z ustanovení § 133 odst. 3 občanského zákoníku, které se týká vzniku vlastnického práva k nemovitostem nezapsovaným do katastru nemovitostí, jenž je nutno přiměřeně použít i na vznik práv odpovídajících věcnému břemeni, a to v návaznosti na ustanovení § 853 občanského zákoníku umožňující analogii legis. Soud dále došel k závěru, že zároveň nelze v případě nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí povolit vklad věcného břemene do katastru, a to z toho důvodu, že věcné břemeno je odvozeno od vlastnického práva k zatížené nemovitosti a pokud se tedy do katastru

---

<sup>55</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1265/98 ze dne 20. 12. 2000, ASPI

<sup>56</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 544

nezapíše vlastnícké právo k této nemovitosti, není možné zapisovat ani věcné břemeno k této nemovitosti. Jak již bylo shora uvedeno, rozhodující je ovšem to, zda se v katastru nemovitostí eviduje či neeviduje zatížená nemovitost. Pokud ano, podléhalo by vkladu do katastru nemovitostí i věcné břemeno, u něhož se nemovitost oprávněná v katastru nemovitostí neeviduje.

Dle judikatury Nejvyššího soudu zároveň platí, že jsou-li určité prostory nemovitosti užívány oprávněnou osobou na základě smlouvy o zřízení věcného břemene, není vlastník zatížené nemovitosti oprávněn tyto prostory za trvání věcného břemene přenechat do užívání na základě nájemní smlouvy, a to i kdyby s tímto nositel práva odpovídajícího věcnému břemenu souhlasil<sup>57</sup>, neboť toto jednání by bylo v rozporu s ustanovením § 39 občanského zákoníku, dle kterého je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu, zákon obchází nebo se přičí dobrým mravům, tudíž by výše uvedené jednání bylo absolutně neplatným právním úkonem. Vlastník zatížené nemovitosti tedy není oprávněn věcným břemenem zatížené prostory pronajmout komukoli jinému.

Smluvní volnost typická pro občanskoprávní vztahy při zřizování věcného břemene je omezena v případech nemovitostí ve vlastnictví státu, což vyplývá z ustanovení § 26 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, dle něhož lze nemovité věci v nezbytném rozsahu smluvně zatížit věcným břemenem pouze pro účely zřízení nebo provozu sítě technického vybavení a veřejně prospěšné stavby, popřípadě k zajištění nezbytného přístupu vlastníka k jeho stavbě. V ostatních případech může ze závažných důvodů výjimku povolit Ministerstvo financí. Věcné břemeno se v těchto případech sjednává za úplaty a pouze v takovém rozsahu, aby organizační složce nebránilo ve výkonu její činnosti.

### **3.2 Vznik na základě závěti a na základě schválení dohody dědiců**

Věcná břemena vznikají rovněž na základě závěti, a to ve spojení s výsledky dědického

---

<sup>57</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1265/98 ze dne 20. 12. 2000, ASPI

řízení<sup>58</sup>. Závěť je jednostranný právní úkon mortis causa, jehož následky nastupují až v okamžiku smrti jednatelce. Účelem závěti je realizace práva zůstavitele jako vlastníka podle své vůle disponovat svým majetkem pro případ své smrti<sup>59</sup>. V důsledku toho, že vlastník věci je způsobilý s ní disponovat pro případ smrti, má zároveň možnost zřídit ke své věci pro případ smrti i věcné břemeno a vlastní věc tak zatížit povinností věcného břemene.

Věcné břemeno vzniká přímo na základě závěti, a to okamžikem smrti zůstavitele. V dědickém řízení pak dochází k individualizaci subjektu povinného z věcného břemene.

Závěť jako taková ovšem sama o sobě ke vzniku věcného břemena nemusí vést, jelikož zákon zohledňuje rovněž výsledky dědického řízení, a to především z toho důvodu, aby nedocházelo k situacím, kdy závěť sice bude způsobilá založit věcné břemeno, avšak v důsledku toho, jak skončí dědické řízení, nebude již věcné břemeno aktuální.

Osobou, která je oprávněná takto věcné břemeno zřídit, je pouze osoba fyzická, a to testátor. Vlastník nemovitosti jí v závěti zatíží v neprospěch dědice. Osobou povinnou z věcného břemene se tak tedy stane dědic nemovitosti, s níž bude věcné břemeno spojeno, ať už dědic závětní či dědic ze zákona. Osobou povinnou tedy může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Stejně tak osobou oprávněnou z věcného břemene může být určena osoba fyzická i právnická, a to osoba, jež je určena buď vlastnickým právem k věci či individualizovaně. Z uvedeného vyplývá, že prostřednictvím závěti lze zřídit věcná břemena in rem i in personam.

Věcné břemeno tedy vzniká tak, že zůstavitel ustanoví ve své závěti některého dědice nabyvatelem práva odpovídajícího věcnému břemeni, jenž vázne na nemovitosti, která případně jinému z dědiců. Uvedené je ovšem závislé na výsledku dědického řízení, neboť při něm může dojít k dohodě dědiců, kteří se mohou vypořádat i jiným způsobem, než stanoví závěť, a to uzavřením dohody. Nutno dodat, že závěti nelze zřídit věcné břemeno

---

<sup>58</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 545

<sup>59</sup> <http://www.epravo.cz/top/clanky/zavet-a-jeji-nalezitosti-2436.html?comment>, 22.11.2009



osobě, která nebyla účastníkem dědického řízení.<sup>60</sup>

Dalším důvodem vzniku věcného břemene je tedy dohoda dědiců o vypořádání dědictví, jež ovšem vyžaduje schválení usnesením soudu v řízení o dědictví. Soud dle ustanovení § 482 občanského zákoníku dohodu dědiců schválí, pokud neodporuje zákonu nebo dobrým mravům.

Náležitosti této dohody by měly být shodné s náležitostmi smlouvy o zřízení věcného břemene. Dohoda tedy musí být určitá, srozumitelná a jasná ve vymezení práv a povinností plynoucích z věcného břemene.

V dohodě je stanoveno, kterému z dědiců, ať už testamentárnímu či zákonnému, případně zůstavitelem zanechaná nemovitost, a kterému případně právo odpovídající věcnému břemeni, jež tuto nemovitost zatěžuje.

Uvedená dohoda nepodléhá vkladu do katastru nemovitostí, nýbrž usnesení soudu, jímž se předmětná dohoda dědiců o vypořádání dědictví schvaluje, se pouze zaznamená do příslušného katastru nemovitostí, a to dle ustanovení § 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Uvedeným způsobem nelze zřídit věcné břemeno osobě, která nebyla účastníkem dědického řízení.<sup>61</sup>

### **3.3 Vznik rozhodnutím příslušného státního orgánu**

Státní orgán je oprávněn zřídit věcné břemeno svým rozhodnutím pouze v případech, kdy mu to zákon výslovně umožňuje. Důvodem je to, že rozhodnutím státního orgánu o zřízení věcného břemene dochází k významnému omezení vlastnického práva, což je dle

---

<sup>60</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 545

<sup>61</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 630

ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod možné pouze na základě zákona.

Jedním ze státních orgánů, který je oprávněn svým rozhodnutím zřídit věcné břemeno, je soud, a to v následujících případech:

- a) při vypořádání neoprávněné stavby dle ustanovení § 135c odst. 3 OZ
- b) při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví věci dle § 142 odst. 3 OZ
- c) při zřízení tzv. nezbytné cesty dle § 151o odst. 3 OZ.

V jiných případech, než které jsou takto v zákoně výslovně upraveny, nemůže soud svým rozsudkem věcné břemeno zřídit, a to ani za situace, kdy by se v konkrétní věci jevilo zřízení věcného břemene jako nutné východisko k jejímu řešení. Rozhodnutí o zřízení věcného břemene tedy nelze vydat na základě analogické aplikace zákona<sup>62</sup>.

Ad a) Zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu při vypořádání neoprávněné stavby dle ustanovení § 135c odst. 3 občanského zákoníku:

Neoprávněná stavba je upravena v ustanovení § 135c občanského zákoníku, dle kterého platí, že zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (vlastníka stavby) a pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

K tomu, aby soud mohl přistoupit k uspořádání vzájemných vztahů dle ustanovení § 135c, a případně tedy zřídit svým rozhodnutím věcné břemeno, je nezbytné, aby stavba na cizím pozemku byla skutečně neoprávněná. V souladu s ustanovením § 868 občanského zákona se neoprávněnost stavby posuzuje dle právních předpisů účinných v době vzniku stavby, ovšem způsob vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku se posuzuje dle právní

---

<sup>62</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo1438/2004 ze dne 16. 5. 2005, ASPI

úpravy účinné v době rozhodování soudu<sup>63</sup>. Dle současné právní úpravy zakotvené v ustanovení § 135c tak lze vypořádat i stavby zřízené tzv. socialistickou organizací na cizím pozemku po 1. 4. 1964, ovšem před 1. 1. 1992, kdy vešla v účinnost novela občanského zákoníku zakotvující mimo jiné předmětný § 135c, jenž nahradil původní ustanovení § 221, dle něhož byla neoprávněnou stavbou pouze ta stavba, která byla zřízena na cizím pozemku občanem, nikoli právnickou osobou<sup>64</sup>.

Neoprávněnost stavby zde musí být od samého počátku zřízení stavby. Pokud by stavebník zřídil svou stavbu na základě dohody s vlastníkem pozemku, s tím, že tento pozemek je oprávněn užívat pouze dočasně, ztrácí sice stavebník po uplynutí sjednané doby právo mít nadále na předmětném pozemku svou stavbu a vlastník pozemku se může následně domáhat jejího odstranění, ovšem nikoli na základě ustanovení § 135c, neboť v daném případě se nejedná o neoprávněnou stavbu, nýbrž na základě ustanovení § 126 občanského zákoníku. V daném případě tudíž zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu v souladu s ustanovením § 135c nepřichází v úvahu<sup>65</sup>. Stejně tak se nelze domáhat zřízení věcného břemene v případě, že stavebník a vlastník pozemku uzavřeli po zřízení neoprávněné stavby smlouvu, na jejímž základě vzniklo stavebníkovi právo mít na pozemku svou stavbu.

Při řešení sporu vzniklého zřízením neoprávněné stavby na cizím pozemku by měl soud nalézt nejvhodnější řešení, které by bylo v souladu se zněním a účelem ustanovení § 135c občanského zákoníku. Je nutno podotknout, že omezení vlastnického práva vlastníka dotčeného pozemku zřízením věcného břemene ve prospěch stavebníka neoprávněné stavby by mělo být krajním řešením vzniklé situace, neboť přednostně je třeba dbát ochrany práv vlastníka pozemku, jelikož je to on, do jehož práv bylo neoprávněně zasááno a újmu by tedy měl nést ten, kdo do práva neoprávněně zasáhl. Ke zřízení věcného břemene dle § 135c odst. 3 je tedy nutno přistoupit až v situaci, kdy jiné způsoby vypořádání neoprávněné stavby uvedené v předmětném ustanovení občanského zákoníku nelze užít.

---

<sup>63</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 37 Co 40/1995 ze dne 21. 12. 1995, ASPI

<sup>64</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 606/2004 ze dne 16. 2. 2005, ASPI

<sup>65</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 575/2002 ze dne 29. 7. 2003, ASPI

Z judikatury dále vyplývá, že pokud se vlastník dotčeného pozemku obrátí na soud a ve své žalobě požaduje určitý způsob vypořádání neoprávněné stavby dle ustanovení § 135c, nelze tuto žalobu zamítnout jen z toho důvodu, že jeho návrhu na určitý způsob vypořádání nelze vyhovět. Vzhledem k tomu, že řízení o vypořádání neoprávněné stavby je řízením, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, není soud dle ustanovení § 153 odst. 2 občanského soudního řádu<sup>66</sup> vázán návrhem účastníků. Soud je tedy povinen nalézt vhodné řešení vzniklé situace, jinak by v podstatě došlo k legalizaci neoprávněného zásahu do vlastnických práv vlastníka pozemku, a to bez jakékoli kompenzace. Pokud by nebylo vhodné rozhodnout tak, že by byla stavba odstraněna, přikázána do vlastnictví vlastníka pozemku nebo nebylo nalezeno jiné řešení, přichází do úvahy, jak již bylo řečeno výše, jako možné řešení vzniklé situace zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka stavby, na jehož základě by byl vlastník pozemku povinen strpět to, co by v důsledku zamítnutí žaloby stejně musel trpět, ovšem za náhradu<sup>67</sup>.

Otázkou je, zda k podání žaloby dle ustanovení § 135c občanského zákoníku je aktivně legitimován i vlastník neoprávněné stavby. Nejvyšší soud vyložil ustanovení § 135 c tak, že k podání návrhu na vypořádání neoprávněné stavby dle odstavce prvního a druhého je oprávněn pouze vlastník dotčeného pozemku, kdežto z odstavce třetího, který se již oproti předchozím odstavcům předmětného ustanovení o návrhu vlastníka pozemku nezmiňuje, lze dovodit, že návrh na jinou úpravu vztahů vlastníka pozemku a vlastníka neoprávněné stavby, než jaký je uveden v odstavcích 1 a 2, zejména návrh na zřízení věcného břemena, může podat i vlastník stavby, a to i samostatnou žalobou. Dle Nejvyššího soudu je tomu tak i proto, že je třeba respektovat zájem vlastníka stavby na tom, aby jeho právní postavení bylo ujasněno a mohl se tak rozhodnout o dalším postupu ve vztahu ke stavbě, je-li vlastník pozemku nečinný.<sup>68</sup>

Zřízením věcného břemene dle ustanovení § 135c vzniká každému, i budoucímu, vlastníkovu stavby právo mít svou stavbu na cizím pozemku. Zřídit toto věcné břemeno in

---

<sup>66</sup> Ustanovení § 153 odst. 2: Soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže řízení bylo možno zahájit i bez návrhu, nebo jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.

<sup>67</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1342/2004 ze dne 5. 10. 2004, ASPI

<sup>68</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1090/2000 ze dne 6. 12. 2001, ASPI

personam by bylo nevhodné, neboť vzniklá situace by byla upravena pouze na dočasné časové období a v budoucnu by musela být řešena opětovně. Jestliže by k předmětné stavbě nebyl možný přístup jinak než po pozemku patřícím vlastníkovu zastavěného pozemku, je soud oprávněn rovněž zřídit dle ustanovení § 135c občanského zákoníku ve prospěch vlastníka stavby věcné břemeno spočívající v právu cesty přes předmětný pozemek. Při zřizování věcného břemene by měl ovšem soud dbát na to, aby věcné břemeno jím zřízené zatěžovalo vlastníka pozemku co možná nejméně, neboť je to on, kdo byl na svých právech dotčen neoprávněným jednáním a kdo je zřízením věcného břemene dále omezen.

Z tohoto důvodu je tedy samozřejmostí, že vlastníkovu pozemku, náleží za zřízení věcného břemene k jeho pozemku náhrada. Při stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene dle ustanovení § 135c vyvstává otázka, zda se tato náhrada stanoví dle cenových předpisů, tedy především dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, či nikoli. Odpověď na tuto otázku nám poskytuje ustálená judikatura, dle které při stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene podle § 135c odst. 3 je potřeba věc posoudit s přihlédnutím k účelu ustanovení § 135c a i k principům ochrany vlastnického práva, které bylo neoprávněným zásahem omezeno. Na základě této skutečnosti Nejvyšší soud při svém rozhodování dovodil, že nelze vycházet jen z cenových předpisů nebo z ceny, za kterou by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout jeho zřízení smlouvou, ale je třeba vycházet ze skutečnosti, že vlastník byl omezen proti své vůli, případně bez svého vědomí, a přihlížet k okolnostem, za kterých byla neoprávněná stavba zřízena a k újmě postihující vlastníka pozemku<sup>69</sup>. Soud také musí přihlídnout k ceně pozemku, ke kterému se věcné břemeno zřizuje, k výši nájemného, kterého by bylo možno v dané době na daném místě za pronájem tohoto pozemku dosáhnout a k míře omezení vlastníka pozemku<sup>70</sup>. Při stanovení výše náhrady tedy soud nevychází pouze z cenového předpisu, který je ovšem východiskem pro postup soudu, ale přihlíží i k výše uvedeným okolnostem a je na jeho uvážení v jaké výši náhradu stanoví. Svou úvahu však musí soud ve svém rozhodnutí náležitě odůvodnit.

---

<sup>69</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2145/1998 ze dne 27. 4. 2000, ASPI

<sup>70</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 265/1996 ze dne 25. 11. 1998, ASPI

Ad b) Zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví věci dle ustanovení § 142 odst. 3 občanského zákoníku:

Soud je dále oprávněn zřídit věcné břemeno v rámci svého rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví věci. Toto oprávnění mu ovšem náleží pouze v případě, že rozhodne o vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci, nikoli při zrušení a vypořádání přikázáním věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.<sup>71</sup> V důsledku rozdělení věci totiž dochází ke vzniku nemovitostí nových, k nimž lze ve prospěch jedné z nich věcné břemeno zřídit a druhou takto zatížit, kdežto v případě druhém nová nemovitost nevzniká.

Účelem tohoto oprávnění soudu je především usnadnit reálné rozdělení věci<sup>72</sup>. Právo vyplývající z takto zřízeného věcného břemene se váže k vlastnictví nemovitosti jako takové, nikoli k určitému vlastníkovi, neboť v ustanovení § 142 odst. 3 je jasně uvedeno, že soud může zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Tímto je tedy vyloučeno, aby soud zřídil dle tohoto ustanovení věcné břemeno in personam, což zároveň vylučuje zřízení věcného břemene doživotního bydlení.<sup>73</sup>

Obsahem práva odpovídajícímu věcnému břemenu bývá v případě vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci především právo přechodu či přejezdu.

Ad c) Zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu při zřízení tzv. nezbytné cesty dle ustanovení § 151o odst. 3 občanského zákoníku:

V praktickém životě se mohou vyskytnout situace, kdy stavba je postavena na pozemku, k němuž nemá jeho vlastník přístup z veřejné cesty, aniž by byl nucen přejít přes pozemky, jež jeho nemovitost zcela obklopují. V této situaci se jako nejschůdnější řešení nabízí dohoda s vlastníkem přilehlého pozemku, a to buď taková, že bude například zřízeno věcné

---

<sup>71</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 631

<sup>72</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 527

<sup>73</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 631

břemeno průchodu, popř. průjezdu přes jeho pozemek, nebo se například mohou zúčastněné osoby dohodnout, že vlastník přilehlého pozemku prodá část svého pozemku vlastníkovu stavby, k níž není zajištěn přístup z veřejné komunikace, tak, aby byl přístup pro příště zajištěn, případně mohou uzavřít smlouvu nájemní.

Ne vždy je ovšem dohoda s vlastníkem sousedního pozemku možná a pro tyto situace nám nabízí řešení ustanovení § 151o odst. 3 občanského zákoníku.

Uvedené ustanovení bylo do občanského zákoníku zavedeno až zákonem č. 367/2000 Sb., jenž nabyl účinnosti dne 1. 1. 2001. Předchůdcem tohoto ustanovení byl zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, v němž byl institut nezbytné cesty podrobně upraven a který řešil řadu potřebných otázek a vycházel přitom z obecných principů občanského práva, vymezujících dobré mravy v občanskoprávním styku. Proto je při rozhodování o nezbytné cestě k jeho zásadám možno přiměřeně přihlédnout tak, aby vlastník pozemku byl omezen pokud možno co nejméně a aby vztahy mezi účastníky byly v souladu s dobrými mravy<sup>74</sup>. Dle citovaného zákona bylo možno obrátit se na soud a navrhnout, aby byla ve prospěch nemovitosti, k níž není zajištěn přístup z veřejné cesty, propůjčena nezbytná cesta přes cizí nemovitost. Nárok na propůjčení nezbytné cesty se nepromlčoval. Žádosti o propůjčení nezbytné cesty soud nevyhověl v případě, že výhoda plynoucí z nezbytné cesty nepřevyšovala škodu, která byla tímto propůjčením způsobena zatíženému pozemku, nebo pokud měla nezbytná cesta procházet staveními, uzavřenými dvory a zahradami při obytných staveních. Za propůjčení nezbytné cesty vznikal vlastníkovu zatíženého pozemku nárok na přiměřenou náhradu za toto omezení. Tento zákon byl zrušen až zákonem č. 141/1950 Sb. V mezidobí, než nabyl účinnosti zákon č. 367/2000 Sb., bylo jakýmsi možným řešením vzniklé situace ustanovení § 108 odst. 2 písm. d) zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon, jenž umožňoval vyvlastnění za účelem zajištění nezbytné cesty ke stavbě nebo pozemku. V praxi bylo použití toto ustanovení ovšem velmi problematické, neboť stavební úřady zamítaly návrhy vlastníků pozemků či staveb, k nimž nebyl zajištěn přístup z veřejné komunikace, s odůvodněním, že v těchto případech není naplněn veřejný zájem, jenž byl předpokladem vyvlastnění, a dotčenému

---

<sup>74</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 632

vlastníkovi nemovitosti nezbylo než se obrátit na soud. Řešit otázku přístupu k nemovitosti cestou vyvlastnění nebylo zcela vyhovující, a proto bylo do občanského zákoníku včleněno ustanovení § 151o odst. 3. Toto ustanovení bylo bohužel vztaženo pouze na možnost zřídit nezbytnou cestu ke stavbě, nikoli k pozemku, přičemž v praxi zjevně převažují případy, kdy právě vlastník pozemku bez stavby na něm nemá k tomuto zajištěn přístup. Pokud tedy nebude mít vlastník pozemku zajištěn k němu přístup, nezbude mu, než se obrátit na příslušný správní orgán rozhodující o vyvlastnění či omezení vlastnického práva, dle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, a to pro účel stanovený v ustanovení § 170 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jenž stanoví, že právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě, přičemž postup při řízení o vyvlastnění se řídí zákonem o vyvlastnění. K uvedenému postupu bude ovšem docházet pouze výjimečně, a to vzhledem k ustanovení čl. 11 odst. 4 LZPS, neboť zde je stanovena jako podmínka vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva to, aby uvedené jednání bylo ve veřejném zájmu. Je však otázkou, zda je možno naplnit veřejný zájem při zajištění nezbytného přístupu ke stavbě, který má řešit konflikt zájmů soukromých. V rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 65/98 ze dne 20. 5. 1998 vyslovil tento soud názor, že vodítkem pro zjištění zda je dán veřejný zájem na omezení vlastnických práv jedněch vlastníků ve prospěch druhých, musí spočívat v naléhavosti veřejného zájmu na tom, zda právo vlastníků stavby na přístup ke stavbě, převažuje nad právem na ochranu vlastnictví vlastníka pozemku ve smyslu nedotknutelnosti vlastnictví. Soud vyslovil zároveň právní větu, že vyvlastnění práva odpovídajícího věcnému břemeni k vytvoření podmínek pro zajištění přístupu k pozemku a stavbě je ve veřejném zájmu. Domnívám se, že tento názor Krajského soudu je správný, neboť vlastnictví osob je třeba chránit a umožnit jeho výkon, ovšem pouze tak, aby vlastnictví druhých osob nebylo omezováno nepřiměřeně.

Nemá-li vlastník stavby zajištěn k této přístup, je možno uplatnit ustanovení § 151o odst. 3 občanského zákoníku, dle něhož není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.



Aby mohl soud zřídit věcné břemeno dle tohoto ustanovení, je nutné, aby byly splněny určité podmínky. Mezi tyto patří skutečnost, že vlastník stavby není vlastníkem přilehlého pozemku a současně přístup vlastníka k jeho stavbě nelze zajistit jinak, přičemž za přilehlý pozemek nelze považovat pouze pozemek bezprostředně přilehlý k pozemku vlastníka stavby, nýbrž je za něj nutno považovat i pozemky vzdálenější, pokud je nezbytné vést přes ně cestu<sup>75</sup>, neboť v opačném případě by bylo znemožněno dosáhnout účelu a smyslu § 151o odst. 3, kterým je právě zajistit přístup k veřejné komunikaci<sup>76</sup>. V případě, že by tomu bylo naopak, bylo by pro vlastníka přilehlého pozemku v podstatě snadné zabránit možnosti zřízení věcného břemene nezbytné cesty přes jeho pozemek, a to tak, že by jednoduše část svého pozemku bezprostředně sousedícího s pozemkem, na nějž by měl být věcným břemenem zajištěn přístup, prodal.

Pokud by nebyly uvedené podmínky splněny, nebyl by soud oprávněn věcné břemeno zřídit.

Jak již bylo uvedeno, dle citovaného ustanovení lze zřídit věcné břemeno jen ve prospěch vlastníka stavby a nikoli ve prospěch vlastníka pozemku, na kterém stavba neleží<sup>77</sup>. Tato skutečnost nejenže vyplývá z výslovného znění předmětného ustanovení, ale byla rovněž judikována rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2317/2004 ze dne 30. 8. 2005. Citované rozhodnutí uvádí, že soud svým rozsudkem nemůže zřídit věcné břemeno v jiných případech, než které jsou upraveny v ustanoveních občanského zákoníku, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení<sup>78</sup>. Ke zřízení věcného břemene konstitutivním rozhodnutím soudu je totiž nezbytné výslovné ustanovení zákona. Nejvyšší soud ovšem zároveň v citovaném rozhodnutí tuto zásadu částečně prolomil, neboť v posuzovaném případě se jednalo o situaci, kdy žalobkyně byla vlastnící stavby domu, jenž se nacházel na jejím pozemku, ovšem žalobkyně byla zároveň vlastnící dalšího pozemku, na kterém se žádná stavba nenacházela, přičemž oba tyto pozemky přiléhaly k pozemku, přes který mělo být zřízeno

---

<sup>75</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 632

<sup>76</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 60 Co 171/2004 ze dne 31. 3. 2005, Soudní rozhledy č.4/2006

<sup>77</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 548

<sup>78</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2317/2004 ze dne 30. 8. 2005. ASPI

právo nezbytné cesty. V daném případě by cesta přes zatížený pozemek končila nikoli na hranici pozemku, na němž se nachází stavba, ale právě na pozemku bez stavby. Nejvyšší soud ve svém odůvodnění k citovanému rozsudku uvedl, že za těchto okolností a při splnění všech předpokladů dle § 151o odst. 3 občanského zákoníku, nevylučuje zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka stavby, i když je tato stavba obklopena pozemky vlastníka stavby, čímž by bylo de facto zřízeno právo nezbytné cesty k pozemku.

Druhou podmínkou pro zřízení věcného břemene nezbytné cesty soudem je, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak. Tato podmínka není splněna, pokud pro vlastníka stavby vyplývá oprávnění přecházet přes přilehlý pozemek z jiného právního důvodu, například je-li mezi vlastníkem stavby a přilehlého pozemku závazkový vztah ve formě nájmu části pozemku, případně by mohl k přístupu ke své stavbě použít pozemky, jež jsou v jeho vlastnictví. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 ze dne 20. 7. 2005 podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není rovněž splněna a zřízení věcného břemene nezbytné cesty soudem je tak vyloučeno, jestliže vlastník přilehlého pozemku nabízí vlastníku stavby, že mu pozemek nebo jeho část prodá, pronajme anebo že mu zřídí věcné břemeno cesty smlouvou, a to vše za obecnou (tržní) cenu, jež je v místě obvyklá. Soudy jsou povinny zkoumat podmínku nemožnosti zřídit přístup ke stavbě jinak důsledně tak, aby právo vlastníka zatíženého pozemku bylo omezeno co nejméně. Nárok na zřízení věcného břemene k přístupu ke stavbě nelze opřít jen o ten důvod, že by průchod přes cizí pozemek byl pro vlastníka stavby pohodlnější, rychlejší, méně nákladný či že by se obešel bez stavebních úprav<sup>79</sup>. Pokud by si tedy vlastník stavby mohl zajistit přístup ke stavbě jinak bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, například z veřejné komunikace zřízením nového vchodu do budovy, nesmí soud věcné břemeno zřídit. Uvedené by ovšem neplatilo, pokud by náklady s tím spojené byly nepřiměřeně vysoké v porovnání s újmou, která by zřízením břemene byla způsobena vlastníku zatíženého pozemku<sup>80</sup>, k čemuž by ovšem mohlo dojít jen zcela výjimečně, a to s ohledem na ústavněprávní ochranu vlastnického práva. Podmínka nemožnosti zajistit přístup ke stavbě jinak je ovšem splněna v případě, kdy vlastník přilehlého pozemku sice fakticky umožňuje přecházení přes svůj pozemek, ovšem brání se uzavření smlouvy o

---

<sup>79</sup>Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 38/2005 ze dne 17. 2. 2006, ASPI

<sup>80</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 ze dne 20. 7. 2005, ASPI

zřízení věcného břemene či jiné dohody, která by vznik tohoto práva zakládala.

Nemá-li vlastník stavby zajištěn přístup ke své nemovitosti jen občasně, například v zimním období z důvodu nadměrného množství sněhu, není tato skutečnost dostatečným důvodem pro postup dle ustanovení § 151p odst. 3, neboť nezbytnou cestu lze zřídit jen pro pozemek, který zcela postrádá nutné spojení s veřejnou komunikací.<sup>81</sup>

Nejvyšší soud byl nucen se již rovněž zabývat otázkou, zda lze zřídit věcné břemeno nezbytné cesty z toho důvodu, že vlastník stavby, která však není nemovitou nýbrž movitou, nemá k této stavbě zajištěn přístup. Dle jeho právního názoru, lze výjimečně připustit zřízení práva cesty i ke stavbě movité, to však jen za předpokladu, že se nejedná o stavbu, kterou by bylo možno bez větších potíží při zachování její podstaty přemístit na místo dostupné pro vlastníka této stavby a že zatížení služebného pozemku by zároveň nebylo v porovnání s ekonomickým významem dané stavby nepatřičné.<sup>82</sup> Uvedený názor Nejvyššího soudu se mi jeví poněkud zavádějící, neboť se domnívám, že účelem ustanovení § 151p odst. 3, je především zajistit přístup ke stavbě ve smyslu občanského zákoníku, tj. toliko ke stavbě nemovité, a nikoli ke stavbě ve smyslu předpisů stavebních. Za tímto účelem by bylo dle mého názoru vhodnější ponechat rozhodování o přístupu ke stavbě movité, resp. na pozemek, na němž se tato stavba nachází, na orgánech rozhodujících o vyvlastnění, resp. omezení vlastnického práva.

Nutno zároveň podotknout, že právo cesty dle ustanovení § 151p odst. 3 není možno zřídit rozhodnutím soudu, jedná-li se o cestu ke stavbě, která je nepovolená či neohlášená, neoprávněná, dočasná či provizorní, nebo by újma, která by zřízením práva nezbytné cesty vlastníkovu pozemku vznikla, převyšovala újmu vzniklou vlastníkovu stavby odepřením práva cesty.<sup>83</sup>

Ke zřízení práva nezbytné cesty soudem je nutný návrh vlastníka stavby, který je v soudním řízení žalobcem, a tento návrh směřuje vůči vlastníkovu přilehlého pozemku.<sup>84</sup>

---

<sup>81</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2085/2008 ze dne 3. 5. 2010, ASPI

<sup>82</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4753/2007 ze dne 27. 1. 2010, ASPI

<sup>83</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4920/2007 ze dne 20. 5. 2009, ASPI

<sup>84</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.

Vlastník stavby není povinen ve svém žalobním návrhu přesně vymezit, kudy cesta povede, ale musí z něj být zřejmé, k jakému pozemku a ve prospěch které stavby má být právo nezbytné cesty zřízeno. Vzhledem ke skutečnosti, že zřízení věcného břemene dle ustanovení § 151o odst. 3 občanského zákoníku představuje určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem stavby a vlastníkem přilehlého pozemku ve smyslu § 153 odst. 2 občanského soudního řádu, kdy soud není vázán návrhem účastníků a může jejich návrhy překročit a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, nemůže soud bez dalšího žalobu vlastníka stavby o takové vypořádání zamítnout jen proto, že navrhovaný rozsah věcného břemene se mu jeví nepřiměřeným<sup>85</sup>. Právo vlastníka stavby podat soudu návrh na zřízení práva nezbytné cesty nepodléhá promlčení<sup>86</sup>, lze jej tedy podat kdykoli.

Nezbytnou cestu zřizuje soud od stavby až k veřejné cestě, což je účelem předmětného ustanovení občanského zákoníku. Pro případ, že by možností ke zřízení nezbytné cesty bylo více, je soud povinen vybrat tu možnost, která nejméně zatěžuje vlastníka přilehlého pozemku, ovšem v rozsahu, který by umožnil vlastníku stavby užívání této stavby bez značných obtíží.

Při zřizování práva nezbytné cesty je třeba vždy vycházet z poměru mezi výhodou, která bude zřízením právem cesty poskytnuta vlastníkovu stavby, a újmou, která vznikne vlastníkovu zatíženého pozemku. Pokud by byla tato újma podstatně větší než prospěch z práva cesty a právo nezbytné cesty by nebylo možno zřídit jiným způsobem, nebylo by možno za těchto podmínek věcné břemeno zřídit.

Obsahem práva cesty obecně je právo přes pozemek procházet i projíždět. Vzhledem k tomu, že právo nezbytné cesty zřizované soudem má vlastníka zatíženého pozemku omezovat jen v nezbytně nutné míře, je možné, aby soud určil, že právo odpovídající věcnému břemenu nezbytné cesty v sobě zahrnuje pouze právo přes přilehlý pozemek procházet<sup>87</sup>.

---

H. Beck, 2006, str. 633

<sup>85</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1075/2006 ze dne 11. 7. 2007, ASPI

<sup>86</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 549

<sup>87</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2667/2004 ze dne 23. 6. 2005 ASPI

Cestu uzavřenými dvory a zahradami při obytných staveních ležícími a obsazenými za tím účelem, aby přístup cizím osobám byl zabráněn, lze zřídit patrně jen zcela výjimečně, lze-li vzhledem k okolnostem po vlastnícih zatěžovaného pozemku spravedlivě požadovat, aby trpěli takové omezení jejich práva<sup>88</sup>.

Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1274/2003 ze dne 22. 4. 2004 lze dle § 151o odst. 3 občanského zákoníku rovněž zřídit právo nezbytné cesty pouze a výhradně přes pozemek, nikoli přes budovu či její součást (například přes domovní průjezd), a to z toho důvodu, že by šlo o nepřipustný rozšiřující výklad slovního spojení obsaženého v předmětném ustanovení zákona, tedy že soud může na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. V případě, že by mělo věcné břemeno vést přes budovu, bylo by nutno postupovat, jak je již uvedeno výše, dle vyvlastňovacího, resp. stavebního zákona § 170 odst. 2, a to při splnění všech zákonných podmínek, k čemuž ovšem nemá soud dostatek pravomoci.

Soud může věcné břemeno cesty podle § 151o odst. 3 občanského zákoníku zřídit pouze za náhradu, což plyne již z ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod<sup>89</sup>. Poskytnutí náhrady za zřízení věcného břemene vlastníku zatížené nemovitosti je tedy hmotněprávní podmínkou pro zřízení práva cesty a k rozhodnutí soudu o poskytnutí náhrady není třeba návrhu vlastníka pozemku, protože, jak již bylo uvedeno, jde o případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky. Výši náhrady za zřízení věcného břemene má soud určit v takové výši, aby tato byla přiměřená újmě, kterou vlastník zatíženého pozemku jeho zřízením utrpěl.

Ve všech výše zmíněných případech dochází ke vzniku věcného břemene v okamžiku, kdy rozhodnutí soudu nabude právní moci. Provedení záznamu o vzniku věcného břemene do katastru nemovitostí má účinky pouze deklaratorní.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. První vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 37

<sup>89</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 549

<sup>90</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 540

Stejně jako u věcných břemen zřízených smlouvou, i v případech věcných břemen zřizovaných rozhodnutím soudu odvozují od vlastníka stavby, který je z věcného břemene oprávněn, své právo užívat zatížený pozemek k chůzi, a případně k jízdě i další osoby, jakými jsou například návštěvy vlastníka oprávněné nemovitosti, jeho nájemníci apod.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 ze dne 20. 7. 2005 je v rozhodnutí o zřízení věcného břemene cesty třeba stanovit, kudy cesta povede. Pokud má cesta vést jen přes část pozemku, pak se vedení cesty stanoví v geometrickém plánu, jenž je součástí výroku rozhodnutí. Pokud by se tak nestalo, nemuselo by být dle mého názoru toto rozhodnutí za níže uvedených podmínek vadné, a to s přihlédnutím k rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2131/2004 ze dne 6. 12. 2004, v němž bylo řečeno, že jestliže se poskytuje ochrana výkonu věcného břemene k části nemovitosti, vyznačuje se tato část pozemku na geometrickém plánu, který je potom součástí výroku rozhodnutí; jestliže je však rozsah věcného břemene vztahujícího se k části nemovitosti vymezen ve výroku rozsudku slovně zcela určitě, nejde o rozhodnutí vadné. Pokud by ovšem součástí výroku rozhodnutí o zřízení věcného břemene k části nemovitosti nebyl geometrický plán, je otázkou, zda by bylo věcné břemeno zapsáno do katastru nemovitostí, a to vzhledem k ustanovení § 5 katastrálního zákona (viz výše). Uvedené lze zřejmě vztáhnout i na jiná věcná břemena zřizovaná soudem.

V rozsudku je dále nutno specifikovat způsob výkonu práva a jeho obsah.

Výčet případů, v nichž je soud oprávněn svým rozhodnutím zřídit věcné břemeno, je taxativní. Z tohoto důvodu nelze užít analogie k ustanovení § 142 odst. 3 občanského zákoníku a rozšířit tak toto oprávnění soudu i na případy vypořádání společného jmění manželů.<sup>91</sup>

Za další možnost, kdy je soud oprávněn zřídit věcné břemeno, je možno svým způsobem považovat situaci, za níž je věcné břemeno zřizováno soudním smírem. Jelikož zákon umožňuje zřídit věcné břemeno smlouvou, může být takováto smlouva uzavřena také

---

<sup>91</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 542

formou soudního smíru, a to i v případech, kdy soud není ze zákona oprávněn zřídit věcné břemeno svým autoritativním výrokem<sup>92</sup>. Obsah smíru může překročit rámec předmětu soudního řízení, ovšem musí z něj být vždy patrné, jakým způsobem byly vypořádány nároky, které byly předmětem tohoto řízení<sup>93</sup>. Pokud není obsah smíru v rozporu s hmotně-právními předpisy, soud jej svým usnesením schválí. V případě vzniku věcného břemene na základě soudního smíru vyvstává otázka, ke kterému okamžiku toto věcné břemeno vzniká. Dle soudní praxe nastává tato skutečnost okamžikem schválení smíru, a není tedy nutno podávat návrh na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí, neboť dochází pouze k provedení záznamu v katastru nemovitostí. Dle názoru autorů knižní publikace *Věcná břemena od A do Z*, Praha: Linde, 2002, str. 43 však vznik věcného břemene nastává až vkladem do katastru nemovitostí, neboť dle jejich argumentace je smír dohodou a nemá povahu rozhodnutí.

Další oprávnění soudu zřídit věcné břemeno je stanovena v §36 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, dle něhož platí, že není-li možno umístit bez neúměrných nákladů energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a jiná vedení, zařízení pro rozvod tepla a topných plynů mimo silniční pozemek, lze povolit jako zvláštní užívání dálnice, silnice nebo místní komunikace podélné umístění tohoto vedení do silničního pomocného pozemku, do středního dělicího pásu nebo na mosty a mostní objekty dotčené pozemní komunikace. Pokud zvláštní předpis nestanoví jinak, uzavře vlastník dotčené pozemní komunikace na základě vydaného povolení ke zvláštnímu užívání s vlastníkem vedení smlouvu o zřízení věcného břemene k pozemní komunikaci za jednorázovou úhradu. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o zřízení věcného břemene a výši úhrady soud.<sup>94</sup>

Další orgány, jež byly oprávněny svým rozhodnutím zřídit věcné břemeno, byly v minulosti uvedeny ve zvláštních předpisech, například v zákoně č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento obsahoval pouze jednu možnost zřízení věcného břemene, a to v rámci vyvlastnění, neboť dle ustanovení § 109 tohoto zákona bylo jedním z cílů vyvlastnění rovněž zřízení práva věcného břemene

---

<sup>92</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cpj 44/86 ze dne 11. 11. 1986, ASPI

<sup>93</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 631

<sup>94</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 542

k pozemkům a stavbám z důvodů uvedených v ustanovení § 108 odst. 2 tohoto zákona, například pro vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě, byl-li naplněn veřejný zájem (k tomuto viz výše). Dle současného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho ustanovení § 170 je možno zřídit věcné břemeno k pozemku či ke stavbě v rámci vyvlastnění, jehož účelem je dle předmětného ustanovení to, že práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle stavebního zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, nebo jde-li o veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví, nebo o stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, či o asanaci (ozdravení) území.

Právo k pozemku lze dle ustanovení § 170 odst. 2 stavebního zákona rovněž odejmout či omezit (zřízením věcného břemene) za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě. Co se týče zajištění přístupu, řádného užívání a příjezdu ke stavbě, nikoli k pozemku, na základě věcného břemene, je pro osobu, jež nemá ke stavbě zajištěn přístup, vhodnější postupovat dle ustanovení § 151o odst. 3<sup>95</sup> občanského zákoníku (k uvedenému viz výše článek 3.4 ad c), neboť ke zřízení věcného břemene dle tohoto ustanovení není zapotřebí, aby byla splněna podmínka stanovená pro vyvlastnění, a to veřejný zájem na zřízení věcného břemene.

Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění jsou dle ustanovení § 170 odst. 3 stavebního zákona upraveny v zákoně č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění (viz níže článek 6.2.2).

Má-li určitá osoba zájem na tom, aby v její prospěch bylo zřízeno věcné břemeno dle

---

<sup>95</sup> Ustanovení § 151o odst. 3 občanského zákoníku: Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek



vyvlastňovacího zákona, je nutné, aby podala příslušnému vyvlastňovacímu úřadu<sup>96</sup> žádost, jež bude obsahovat veškeré náležitosti uvedené v ustanovení § 18 zákona o vyvlastnění. Tato osoba, která se domáhá, aby v její prospěch bylo k pozemku nebo ke stavbě zřízeno věcné břemeno, se dle ustanovení § 2 písm. c) zákona o vyvlastnění nazývá vyvlastnitelem. Jsou-li splněny podmínky pro vyvlastnění uvedené v § 3 až 5 zákona o vyvlastnění, rozhodne příslušný vyvlastňovací úřad o tom, že se zřizuje věcného břemeno ke stavbě nebo pozemku, čímž se vlastnické právo k nim ve prospěch vyvlastnítele omezí. Vyvlastňovací úřad ve svém rozhodnutí rovněž vymezení obsah nově zřízeného věcného břemene. Vyvlastnitel je následně povinen poskytnout vlastníku zatížené nemovitosti (vyvlastňovanému) náhradu ve výši a lhůtě určené rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu, v opačném případě by mohl vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodnout, že se provedené omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene zrušuje. Náhrada za zřízení věcného břemene se vypočítává dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, přičemž je většinou velmi nízká, přestože vlastníka pozemku nebo stavby mohou věcná břemena značně omezovat. O takto vzniklém věcném břemeni se provede v katastru nemovitostí záznam na základě vyvlastňovacím úřadem vydaného rozhodnutí.

Určitými zvláštními předpisy bylo umožněno obecnému stavebnímu úřadu, respektive od 1. 1. 2007 vyvlastňovacímu úřadu, zřídit věcné břemeno i mimo typické rozhodování o vyvlastnění. Mezi tyto zvláštní předpisy se řadily například následující zákony:

- 1) Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích,
  - Ustanovením § 91 odst. 3 zákona o telekomunikacích, jenž byl zrušen zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, byla provozovatelům telekomunikačních sítí stanovena povinnost uzavřít s vlastníkem dotčené nemovitosti před zahájením stavby písemnou dohodu o zřízení věcného břemene k dotčené nemovitosti, a to za účelem zajištění výkonu svých oprávnění stanovených v § 90 odst. 1 písm. a) a b)<sup>97</sup>.

---

<sup>96</sup> Vyvlastňovacím úřadem je dle ustanovení § 15 zákona o vyvlastnění obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, magistrát územně členěného statutárního města, v jehož správním obvodu se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká (viz ustanovení § 16 zákona o vyvlastnění).

<sup>97</sup> § 90 odst. (1) Držitel telekomunikační licence ke zřizování a provozování veřejné telekomunikační sítě a držitel osvědčení o registraci ke zřizování a provozování veřejných telekomunikačních sítí určených

- Tato dohoda mohla mít formu jak smlouvy o zřízení věcného břemene tak smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene.
  - Pokud vlastník dotčeného pozemku dobrovolně nepřistoupil na uzavření dohody, byla ustanovením § 91 odst. 3 telekomunikačního zákona dána příslušnému stavebnímu úřadu pravomoc rozhodnout o zřízení věcného břemene, a to na návrh provozovatele telekomunikační sítě.
  - Příslušný stavební úřad zároveň rozhodoval o výši jednorázové úhrady za zřízení tohoto věcného břemene.
  - V minulosti se vyskytla otázka, zda právo rozhodnout o zřízení věcného břemene náleží stavebnímu úřadu i tehdy, byl-li návrh provozovatele telekomunikační sítě podán až poté, co již byla pokládka telekomunikační sítě provedena, či zda tato skutečnost odůvodňuje zamítnutí návrhu. O věci byl nucen rozhodnout až Nejvyšší správní soud, jehož rozšířený senát ve svém usnesení ze dne 20. 3. 2007 sp. zn. 7 As 67/2005 konstatoval, že omezení vlastnického práva plynoucí z možnosti vyslovit ex actu zřízení věcného břemene k části nemovitosti pro účely zřízení a provozování telekomunikačního podzemního vedení vyplývají ze zákona, jsou ve veřejném zájmu a náleží za ně náhrada. Časový okamžik, kdy by tak mohl orgán veřejné moci konstituovat ono omezení, nepovažuje rozšířený senát za určující a zřízení věcného břemene dle ustanovení § 91 odst. 3 zákona č. 151/2000 Sb. nebrání to, že žádost o zřízení věcného břemene byla podána až po provedené pokládce telekomunikační sítě a není ani dostatečným důvodem pro to, aby stavební úřad takovýto návrh zamítl.
- 2) Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích,
- Tento zákon derogoval předchozí úpravu zákona o telekomunikacích a ve svém ustanovení § 104 odst. 3 stanovil podnikateli zajišťujícímu veřejnou komunikační síť povinnost pro zajištění výkonu oprávnění uvedených

---

výhradně k jednosměrnému šíření televizních signálů po vedení jsou ve veřejném zájmu oprávnění

a) zřizovat a provozovat na cizích pozemcích nadzemní a podzemní vedení telekomunikační sítě, včetně jejich opěrných a vytyčovací bodů, telefonní budky pro veřejné telefonní automaty, přetínat tyto pozemky vodiči a umísťovat v nich vedení telekomunikační sítě,

b) po dohodě s vlastníkem budovy zřizovat a provozovat v cizích budovách vnitřní telekomunikační rozvody, koncové body telekomunikační sítě, přípojná telekomunikační vedení pro veřejné telefonní automaty a telekomunikační zařízení veřejné telekomunikační sítě,

v odst. 1 a 2 písm. b) a c) uzavřít s vlastníkem dotčené nemovitosti písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene k části dotčené nemovitosti za jednorázovou náhradu a po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení smlouvu o zřízení věcného břemene ke skutečně dotčené části nemovitosti.

- Pro případ, že by k uzavření takovéto písemné smlouvy nedošlo, rozhodne dle ustanovení § 104 odst. 4 tohoto zákona o zřízení věcného břemene na návrh podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť o zřízení věcného břemene příslušný vyvlastňovací úřad dle zákona o vyvlastnění.
- Oproti předchozímu zákonu o telekomunikacích obsahuje zákon o elektronických komunikacích ve svém ustanovení § 104 odst. 10 formulí, že oprávnění z věcných břemen vzniklých podle tohoto zákona či podle předchozích právních úprav přecházejí na právní nástupce podnikatelů, zajišťujících veřejnou komunikační síť, vlastníky či nabyvatele těchto vedení, či jejich části, jsou-li tito zároveň podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť.
- Tímto ustanovením zákona o elektronických komunikacích se určitým způsobem modifikuje pojetí věcných břemen, neboť díky ustanovení § 104 odst. 10 je možné prakticky převést věcné břemeno, jež vykazuje znaky věcného břemene in personam.

3) Dále lze vyjmenovat zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

Jiné zvláštní předpisy svěřovaly v konkrétním případě zřídit věcné břemeno rozhodnutím speciálního stavebního úřadu<sup>98</sup>. Jedná se například o:

- 1) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
  - Například dle ustanovení § 17 odst. 1 tohoto zákona je možno pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení vyvlastnit podle zákona č. 184/2006 Sb. Právo odpovídající věcnému břemenu je právem, které podle zákona č.

---

<sup>98</sup> Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2009, str. 56

183/2006 Sb., stavební zákon, opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku. V uvedeném případě byla po novelizaci zákona o pozemních komunikacích provedené v souvislosti s přijetím vyvlastňovacího zákona pravomoc přenesena na příslušný vyvlastňovací úřad. Nutnou součástí rozhodnutí je stanovení výše jednorázové náhrady dle vyvlastňovacího zákona.

- 2) Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, a jeho ustanovení § 5a odst. 2, § 9 odst. 4

V rozhodnutí správního orgánu o zřízení věcného břemene musí být v jeho výrokové části uvedeno konkrétní vymezení zřizovaného věcného břemene, které musí především odpovídat obsahu pojmu věcného břemene, tj. že jde o právo věcné, které se změnou vlastníka zatížené nemovitosti přechází na jejího nového nabyvatele.

Mezi další zákony, na jejichž základě lze zřídit věcné břemeno rozhodnutím příslušného správního orgánu, a to postupem dle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, patří například:

- 1) Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon,
- 2) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- 3) Zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon,
- 4) Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon,

Dalším orgánem oprávněným zřídit věcné břemeno je dle ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, a dle ustanovení § 9 odst. 15 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, pozemkový úřad. Dle ustanovení § 9 odst. 5 zákona o půdě může pozemkový úřad zřídit na převáděné nemovitosti věcné břemeno, pokud je to nezbytně třeba k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků. Pravomoc pozemkového úřadu rozhodovat o věcném břemenu je však omezena pouze na pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu, a dále je omezena určením účelu, kterému má věcné břemeno sloužit, tj. zabezpečení přístupu k pozemkům.

### 3.4 Vznik věcného břemene ze zákona

Podle ustanovení § 151o odst. 1 občanského zákoníku je vznik věcného břemene možný i ze zákona. Dle některých názorů však vyvstává otázka, zda jde vůbec o věcná břemena ve smyslu § 151n a následující občanského zákoníku či zda se nejedná o veřejnoprávní omezení vlastnického práva navazující na ustanovení § 123 občanského zákoníku, jenž limituje výkon oprávnění vlastníka mezemi zákona.

Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 10. 7. 2002 sp. zn. 22 Cdo 1624/2000 uvedl, že legální věcná břemena nejsou soukromoprávním institutem ve smyslu § 151n a násl. občanského zákoníku, nýbrž se jedná o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, jež náleží do oblasti veřejného práva a není tak v pravomoci soudů o těchto rozhodovat. V předmětné věci bylo posuzováno ustanovení § 12 odst. 3 zákona č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, ve znění novely č. 150/1992 Sb., dle kterého oprávnění organizací spojů podle odstavce 1<sup>99</sup>, která jsou těmto organizacím dána ve veřejném zájmu, jsou věcnými břemeny váznoucími na dotčených nemovitostech a nezapisují se do evidence nemovitostí. Bylo otázkou, zda pouhé použití pojmu „věcná břemena“ v zákoně založí skutečně soukromoprávní institut věcných břemen tak, jak jsou pojata v občanském zákoníku. Dle názoru Nejvyššího soudu v uvedeném případě i přes zákonné označení institutu pojmem věcná břemena toto nezakládá klasický druh věcných břemen, upravených v § 151n a následující občanského zákoníku, která mají soukromoprávní povahu a veřejného zájmu se nedotýkají, a to vzhledem k tomu, že zde není konkrétně určená oprávněná osoba, ale právo se poskytuje blíže neurčeným organizacím spojů. Ve skutečnosti se dle názoru Nejvyššího soudu ČR jedná o zákonná omezení vlastnického práva, které navazuje na ustanovení § 123 občanského zákoníku, jenž limituje výkon oprávnění vlastníka mezemi zákona. Přestože se tato omezení sice podobají věcným břemenům podle občanského zákoníku, a to tím, že obdobně omezují práva vlastníka pozemku, avšak liší se tím, že vznikají ze zákona a ve veřejném nikoliv soukromém zájmu. O tom, zda jde o instituty

---

<sup>99</sup> Ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 110/1964 Sb. zní: „Organizacím spojů přísluší ve veřejném zájmu oprávnění zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech telekomunikační vedení nadzemní a podzemní včetně potřebných opěrných a vytyčovací bodů, vstupovat a vjíždět v nezbytně nutném rozsahu při projektování, zřizování, provozu, opravách, změnách nebo odstraňování telekomunikačních zařízení na cizí nemovitosti a provádět nezbytné úpravy půdy a jejího porostu, zvláště pak odstraňovat a oklešťovat stromové překážející telekomunikačnímu zařízení.“

práva soukromého nebo veřejného, rozhoduje podstata těchto institutů, nikoliv jejich pojmenování. Pokud zákon užil pojem „věcná břemena“ a současně zdůraznil, že jde o oprávnění vykonávaná ve veřejném zájmu, nelze pouze z užití uvedeného pojmu dovodit, že by nadále mělo jít o soukromoprávní oprávnění. V takovém případě jde o zákonná (legální) věcná břemena, která jsou instituty svého druhu, náležejícími veřejnému právu. Jejich podstata spočívá v tom, že jde o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, nebo také o vymezení obsahu vlastnického práva veřejnoprávním předpisem.

Opačný názor však zaujal Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 25. 1. 2005 sp. zn. Pl. ÚS 25/04. Dle tohoto věcná břemena zřízená na základě zákona mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. Přestože bezpochyby obsahují veřejnoprávní prvek, jenž je dán způsobem jejich vzniku a účelem k němuž byly zřízeny, mají zároveň i prvek soukromoprávní, a to ten, že se jedná o právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Ústavní soud také uvedl, že ostatně zákony, dle nichž takováto věcná břemena vznikají, je tímto pojmem také označují, ovšem zároveň dodal, že režim těchto věcných břemen není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, jelikož tyto se řídí speciální úpravou právních předpisů, ovšem s tím, že tato úprava není komplexní, která by jako taková vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech, a proto pokud by speciální předpisy neobsahovaly zvláštní úpravu, řídil by se režim věcných břemen obecnou úpravou obsaženou v občanském zákoníku. Z tohoto důvodu je například nutno použít úpravu soukromoprávní v případech, kdy speciální předpisy zákonných věcných břemen neupravují náhrady, jež souvisí s jejich výkonem, neboť dle ustanovení § 151n odst. 3 občanského zákoníku má nositel oprávnění z věcného břemene povinnost nést náklady na zachování věci zatížené věcným břemenem a na jejich opravách a tudíž nelze zásadně užívat věcné břemeno zcela bezplatně, nýbrž za úplatu. Pokud by oprávněný z věcného břemene tyto náklady nenesl, docházelo by tak na jeho straně k bezdůvodnému obohacení, jelikož by za něj majitel nemovitosti hradil to, co byl oprávněný povinen hradit sám.

Vzhledem k výše uvedenému lze zákonná věcná břemena považovat za institut sui generis, který vykazuje určité znaky občanskoprávních věcných břemen, ovšem v mnohém nikoli.

Právní předpisy, na jejichž základě tyto věcná břemena vznikají, však neodlišují, zda se jedná o soukromoprávní věcné břemeno či veřejnoprávní omezení vlastnického práva.

Přejdeme-li povahu zákonných věcných břemen, je nutno podotknout, že tento způsob vzniku věcných břemen zde byl od začátku existence institutu věcných břemen v československém právním řádu.

Vznik věcných břemen tímto způsobem je možný prakticky dle všech právních norem, ve kterých jsou vymezeny podmínky pro jejich vznik přímo ze zákona, ať už vydaných či teprve v budoucnu přijatých. Jednotlivé speciální zákony obsahují vlastní vymezení podmínek vzniku věcného břemene, postavení oprávněného subjektu, případně upřesnění zatížené nemovitosti, a to vždy s ohledem na požadavky konkrétního zájmu, který je speciálním zákonem sledován<sup>100</sup>.

Takovým zákonem, jenž je přímo důvodem vzniku věcného břemene, je například:

- 1) zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením,
  - Dle ustanovení § 7 odst. 1 jsou pověřeni zaměstnanci orgánů uvedených v ustanovení § 4 odst. 2<sup>101</sup> tohoto zákona a osoby oprávněné vykonávat zeměměřičské činnosti po předchozím oznámení vlastníkovu nemovitosti oprávnění v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na jeho pozemek. K tomu, aby tyto osoby byly oprávněny vstoupit do stavby, je nutné, aby jim vlastník této stavby udělil souhlas. Spolu s výše uvedenými oprávněnými osobami mohou na pozemek vstupovat a vjíždět a do staveb vstupovat i jejich pomocní pracovníci.
  - Dle ustanovení § 8 odst. 1 a odst. 4 jsou orgány státní správy a osoby, jenž jsou oprávněny vykonávat zeměměřičské činnosti, oprávněny v nezbytném rozsahu užít nemovitosti ke zřizování, udržování, přemísťování, odstraňování a

---

<sup>100</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 538

<sup>101</sup> Dle ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 200/1994 Sb. jsou těmito: a) orgány státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, b) orgány Ministerstva obrany a jím zřízené nebo založené právnické osoby v rozsahu potřeb obrany státu, c) jiné orgány státní správy a orgány územní samosprávy v rozsahu své působnosti.

obnovování značek a vlastníků nemovitosti je povinen toto strpět.

- 2) zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci,
  - Tento zákon byl od 1. 1. 2001 zrušen níže uvedeným zákonem č. 458/2000 Sb., ovšem věcná břemena vzniklá dle tohoto zákona zůstaly dle ustanovení § 98 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb. zachovány.
  - Dle ustanovení § 9 odst. 11 tohoto zákona měl dodavatel například právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou provozních zařízení.
  
- 3) zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů
  - dle ustanovení § 24 odst. 3, § 25 odst. 4, § 58 odst. 1, § 59 odst. 1, § 60 odst. 1, § 76 odst. 5 mohou poskytovatelé energetických služeb vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení energetických soustav, mohou odstraňovat a oklešťovat stromy a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromy a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení energetických soustav, a to v případech, kdy tak po předchozím upozornění neučinil sám vlastník či uživatel nemovitosti, atd.

Dále lze mezi tyto zákony zařadit zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, a jeho ustanovení § 9 odst. 2, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, a jeho ustanovení § 42, zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství, a jeho ustanovení § 11 odst. 8, 9, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a změně souvisejících zákonů, a jeho ustanovení § 104 a zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), a jeho ustanovení § 32, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a jeho ustanovení § 34 odst. 1, 2 a 3, zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, 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, (o vlastnictví bytů), a jeho ustanovení § 21 odst. 5. Uvedené ustanovení zákona o vlastnictví bytů lze vztáhnou pouze na dům bytový, jelikož zastavěným pozemkem je dle ustanovení § 2 písm. k) tohoto zákona pouze pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. Věcné břemeno ze zákona tedy nevzniklo vlastníkům těch jednotek, které se nacházejí v domě složeném pouze z jednotek nebytových, aniž by se zde vyskytovala jediná jednotka bytová.<sup>102</sup>

Za věcné břemeno vzniklé ze zákona lze rovněž v neposlední řadě považovat oprávnění vyplývající z ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku, dle něhož je výkon vlastnického práva k nemovitosti omezen v důsledku jejího sousedství s nemovitostí jinou nacházející se ve vlastnictví odlišného subjektu. Omezení uvedená v předmětném ustanovení lze vykonávat jen po nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu.

Při změně těchto zákonů, na jejichž základě věcná břemena vznikají, zůstávají oprávnění a jim korespondující povinnosti zachovány podle předchozích předpisů, avšak novelizace mohou požadovat určité dodatečné úkony<sup>103</sup>.

Věcná břemena vzniklá tímto způsobem se do katastru nemovitostí nezapisují, je zde však zákonná možnost provedení zápisu formou záznamu.

### **3.5 Vznik věcného břemene vydržením**

Právo odpovídající věcnému břemeni lze rovněž nabýt výkonem práva, tedy vydržením. Uvedený způsob nabytí práva odpovídajícímu věcnému břemeni není příliš častý, ovšem tímto způsobem je zajišťována určitá společenská a právní jistota například v případech náhlých změn sousedských vztahů.

---

<sup>102</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4898/2007 ze dne 7. 4. 2009, ASPI

<sup>103</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 538

Pro vydržení práva odpovídajícímu věcnému břemeni se užije obdobně ustanovení § 134 občanského zákoníku, z něhož vyplývají podmínky pro nabytí tohoto práva. Rovněž je nutno vycházet z ustanovení § 129 a následující občanského zákoníku, v nichž je upravena držba.

Předpokladem vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je existence nemovitosti, která může být věcným břemenem zatížena, oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemeni a uplynutí desetileté vydržecí doby<sup>104</sup>.

Držitelem se dle ustanovení § 129 odst. 1 občanského zákoníku rozumí ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe.

O oprávněného držitele jde dle ustanovení § 130 odst. 1 občanského zákoníku v těch případech, kdy držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží. Dobrou víru držitele je nutné posuzovat nejen z pohledu subjektivních představ držitele, nýbrž dobrá víra se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy k právnímu důvodu vzniku práva<sup>105</sup>. Dle judikatury musí být dobrá víra podložena konkrétními okolnostmi, ze kterých je možno usoudit, že toto přesvědčení držitele je opodstatněné.<sup>106</sup> V dobré víře pak bude zpravidla ten, kdo vykonává právo na základě právního titulu, který je neplatný, přičemž oprávněný ani při zachování obvyklé opatrnosti o neplatnosti, resp. o skutečnostech ji způsobujících neví a nemusí vědět, může však jít i o případ tzv. domnělého právního důvodu držby, kdy tu titul vůbec není, ale držitel práva je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu takový titul je a že mu svědčí<sup>107</sup>. Oprávněná držba se v takovémto případě opírá o omyl držitele, který se domnívá, že je subjektem drženého práva. Jeho domněnka však musí vycházet z dobré víry o existenci drženého práva se zřetelem ke všem okolnostem, což bude v případě soudního sporu hodnoceno z hlediska objektivního, nikoli subjektivního, přičemž se soud bude zabývat otázkou, zda držitel nemohl mít po vydržecí dobu důvodné pochybnosti, že mu právo náležet nemusí.

---

<sup>104</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 629

<sup>105</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 595/2001 ze dne 7. 6. 2001, ASPI

<sup>106</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 929/2001 ze dne 22. 10. 2002, ASPI

<sup>107</sup> 22. 11. 2009 <http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/vydrzeni-21328.html>

Z uvedeného plyne, že k tomu, aby byl držitel práva odpovídajícího věcnému břemeni, jakožto nový nabyvatel nemovitosti, v dobré víře nestačí, pokud se spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, aniž by tato skutečnost byla obsažena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se zároveň o pravdivosti tohoto tvrzení nepřesvědčil<sup>108</sup>.

Sama skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni, však sama o sobě ještě neznámá, že tato osoba je držitelem věcného práva, a to vzhledem k tomu, že přes cizí pozemek lze například přecházet na základě různých právních důvodů, ať už na základě závazkového právního vztahu, výprosy anebo se může jednat o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace<sup>109</sup>. Aby se v tomto případě jednalo o držitele práva odpovídajícího věcnému břemeni, musí být subjekt se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že vykonává právě toto právo. Výprosa ovšem není právním důvodem vzniku věcného břemene.<sup>110</sup>

Soudní praxe rovněž konstatovala, že o nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni 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.<sup>111</sup> V takovém případě totiž údajný oprávněný nemohl být v dobré víře, že mu ve vztahu k vlastníkovu pozemku, případně k jeho právním předchůdcům, náleží právo chůze a jízdy přes uvedený pozemek, neboť k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni nestačí pouhý faktický výkon práva, nýbrž oprávněný držitel musí toto právo vykonávat pro sebe a být v dobré víře, že mu právo k věci skutečně náleží, což za situace, kdy se držitelé domnívali, že předmětný pozemek je vlastnictvím obce a je používán také jinými osobami, je prakticky vyloučeno, což bylo judikováno i rozhodnutím Nejvyššího soudu<sup>112</sup>, neboť fakt, že cestu užívají i jiné osoby, musí v uživateli, který se dovolává vydržení, objektivně vyvolat pochybnost o tom,

---

<sup>108</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 431/1996 ze dne 18. 2. 1999, ASPI

<sup>109</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 630

<sup>110</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 595/2001 ze dne 7. 6. 2001, ASPI

<sup>111</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 6 Co 1358/1990 ze dne 4. 12. 1990, ASPI

<sup>112</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1141/1999 ze dne 26. 4. 2001, ASPI

že mu právo skutečně patří<sup>113</sup>. Vydržet právo odpovídající věcnému břemeni tedy nelze v případech, kdy předmětným pozemkem je veřejná cesta, respektive do vydržecí doby si nelze započítat dobu užívání tohoto pozemku jako veřejné cesty.

Jak již bylo shora z části uvedeno, to, zda je tedy držitel v dobré víře či nikoli, je nutné hodnotit vždy z objektivního hlediska a ne pouze ze subjektivního přesvědčení samotného účastníka a je tudíž třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, zda mu právo patří.<sup>114</sup> Oprávněná držba tak může spočívat i na objektivně omluvitelném důvodu, přičemž omyl může být jak skutkový tak právní. Je-li omyl právní, nemůže být oprávněným držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni ten, kdo vykonává takové domnělé právo, jehož samotná existence by byla v rozporu s předpisy veřejného práva<sup>115</sup>. Tak například bylo-li by obsahem domnělé věcného břemene právo průjezdu lesem, jenž je zakázán zákonem č. 289/1995 Sb., byl by obsah tohoto věcného břemene v rozporu s veřejnoprávním předpisem, a z tohoto důvodu by se nemohlo jednat o oprávněnou držbu tohoto práva, neboť občanskoprávní vztahy nemohou existovat v rozporu s normami veřejného práva.

Je nutné poznamenat, že povinnost tvrdit a prokázat shora uvedené okolnosti, které svědčí ve prospěch existence dobré víry držitele, nese ten, kdo tvrdí, že došlo k nabytí práva jeho vydržením.<sup>116</sup>

Ke vzniku práva odpovídajícímu věcnému břemeni je dále nutné, aby oprávněný držitel toto právo nepřetržitě vykonával po dobu deseti let. Po celou tuto vydržecí dobu musí být stále zachovány výše uvedené podmínky držby práva odpovídajícího věcnému břemeni. Do vydržecí doby se započítává i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce současného držitele. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ovšem z hlediska započtení doby potřebné pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni tohoto práva

---

<sup>113</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 630

<sup>114</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 627

<sup>115</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 929/2001 ze dne 22. 10. 2002, ASPI

<sup>116</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 395/96 ze dne 31. 3. 1998, ASPI

nemůže být právním předchůdcem oprávněného držitele osoba, která současně vlastnila nemovitost, jež má být věcným břemenem zatížena<sup>117</sup>.

V případě zákonem určených nemovitostí je vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni zakázáno. Dle ustanovení § 134 odst. 2 občanského zákoníku je totiž zakázáno nabytí vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. Obdobně tedy dovodíme, že uvedené platí i pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Právo odpovídající věcnému břemeni vzniká na základě vydržení při splnění výše uvedených podmínek přímo ze zákona, čímž dochází zároveň i ke vzniku tomu korespondující povinnosti věcného břemena. Ovšem vzhledem k současnému principu publicity katastru nemovitostí je tento způsob nabytí práv odpovídajících věcnému břemeni, jak bylo uvedeno výše, velmi sporadický, neboť prokázat v tomto případě dobrou víru subjektu bude ve většině situací velmi problematické.

---

<sup>117</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 516

## **4. Změny věcných břemen**

V právních vztazích věcných břemen lze rozeznat stejně jako u jiných právních vztahů tři prvky, a to subjekt, obsah a předmět. Ke změně věcného břemene může dojít změnou kteréhokoli z těchto prvků.

### **4.1 Změna v subjektech věcných břemen**

Věcná břemena jakožto práva věcná na věci takzvaně lpí a sdílejí osud konkrétní nemovitosti. Tato skutečnost má za následek nutnost změny v subjektu věcného břemene při změně vlastnictví věci, ať už zatížené věcným břemenem či s níž jsou spojena práva z věcného břemene vyplývající.

Jak plyne ze shora uvedeného, subjekt povinný z věcného břemene nelze z povahy věcného břemene zaměnit samostatně, tj. pouze jako změna subjektu věcného břemene, ale je nezbytné, aby došlo ke změně nositele vlastnického práva k věci. Ke změně subjektu a nositele povinnosti z věcného břemene tak dochází ze zákona jako následek změny vlastníka věci převodem či přechodem vlastnického práva. V případě, že na straně povinného subjektu je pluralita subjektů, znamená taktéž změna v jednom z těchto subjektu pro nabyvatele nejen nabytí spoluvlastnického podílu, ale i nabytí povinnosti z věcného břemene. Stejně tak, je-li původní vlastník zatížené věci pouze jeden, ovšem věc převede na více subjektů, stanou se povinnými z věcného břemene všichni noví vlastníci věci.

Pokud dochází ke změně na straně oprávněného subjektu, je zapotřebí rozlišit, zda se jedná o věcné břemeno in rem či in personam. Pokud jde o věcné břemeno, jež se váže na oprávněnou nemovitost, je změna v subjektu oprávněného možná pouze při změně vlastníka nemovitosti, se kterou je právo odpovídající věcnému břemeni spojeno. Rovněž v tomto případě dochází ke změně subjektu ze zákona.

Věcná břemena in personam, která jsou spojena s konkrétní osobou, nedovolují změnu oprávněného subjektu. Patří-li právo odpovídající věcnému břemenu určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem.

## **4.2 Změna obsahu věcného břemene**

Jak již bylo shora uvedeno, obsahem věcných břemen jsou práva a povinnosti subjektů věcného břemene. Existující práva a povinnosti vyplývající z věcného břemene je možno změnit, a to především na základě písemné dohody zúčastněných stran, přičemž dohodou stran může dojít jak k zúžení, tak i k rozšíření dosavadních práv a povinností, případně i k jejich záměně. Vzhledem ke skutečnosti, že k účinnosti smlouvy o zřízení, resp. zániku, věcného břemene je zákonem vyžadován vklad do katastru nemovitostí, je i při změně obsahu věcného břemene na základě dohody potřeba provést jejich vklad. Pokud by ke vkladu smlouvy o změně obsahu věcného břemene nedošlo, působily by účinky této dohody pouze mezi jejími stranami.

Ke změně obsahu věcného břemene, a to formou jeho omezení, může dojít i na základě rozhodnutí oprávněného orgánu - soudu, v případech uvedených v ustanovení § 151p odst. 3 občanského zákoníku. Dle předmětného ustanovení je soud oprávněn věcné břemeno v případech, kdy v důsledku změny poměrů vznikne hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem, nejen zrušit, nýbrž je i oprávněn věcné břemeno pouze omezit. A právě omezením věcného břemene dochází ke změně jeho obsahu. Dalším oprávněným orgánem je například vyvlastňovací úřad, kterému je zákonem č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, svěřena pravomoc rozhodnout o omezení věcného břemene.

## **4.3 Změna předmětu věcného břemene**

Vzhledem k povaze věcného břemena je typická změna jeho předmětu možná pouze takovým způsobem, kdy dojde k zániku původního břemena a ke zřízení věcného břemena nového. V takovém případě dochází totiž ke změně možností chování subjektů právního vztahu.<sup>118</sup>

---

<sup>118</sup> Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2002, str. 73

S ohledem na skutečnost, že věcné břemeno je často zřizováno k pozemku, přičemž je zřizováno pouze k té části zemského povrchu, která byla ohraničena hranicí pozemku v okamžiku, kdy bylo předmětné věcné břemeno zřizováno, s tím, že postupem času však může dojít ke změně hranice tohoto pozemku, tj. jeho rozdělením či sloučením s jiným pozemkem, bude se častější změna věcného břemene týkat jeho předmětu nepřímého.

Za účelem ochrany věcných břemen je však ne vždy dovoleno pozemky libovolně slučovat. Omezení pro slučování pozemků stanoví § 4 odst. 7 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška. Podle tohoto ustanovení není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u nich evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související. Výjimkou jsou parcely nebo jejich části, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu. To znamená, že není možné sloučit pozemek, který byl jako celek zatížen věcným břemenem, k pozemku jinému, který zatížen není, nebo sice zatížen je, ale zcela jiným věcným břemenem. Nebylo by totiž možné určit, které části pozemku se daný právní vztah týká. Stejně tak je tomu v případě slučování pozemku oprávněného s jiným pozemkem. Ustanovení § 4 odst. 7 katastrální vyhlášky a z něj vyplývající nemožnost slučovat parcely, u nichž jsou evidována věcná břemena, vlastníka těchto pozemků nijak neomezuje, pouze se případně stane vlastníkem dvou a více rozdílných parcel a zároveň je v katastru nemovitostí možno zachovat vyjádření, která z parcel je zatížena věcným břemenem a která nikoli.

Co se týče změny předmětu věcného břemene v důsledku rozdělení pozemku, je situace poněkud jednodušší než při slučování. Má-li být rozdělen pozemek oprávněný, vztahuje se oprávnění z věcného břemene na všechny nové vlastníky takto vzniklých pozemků. Je však otázkou, zda v důsledku této skutečnosti, kterou by bylo možno považovat za změnu poměrů, nedojde k hrubému nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného subjektu, neboť nově by bylo oprávněných subjektů více, než v době zřízení věcného břemene, což by mohlo znamenat předpoklad pro zrušení věcného břemene rozhodnutím soudu dle ustanovení § 151p odst. 3 občanského zákoníku. Pokud by však k takovému zatížení pozemku nedošlo, eventuelně by se vlastník zatíženého pozemku nedovolával zrušení věcného břemene, je každý nový vlastník rozděleného panujícího pozemku



oprávněn vykonávat práva vyplývající z věcného břemene.

Při rozdělení zatíženého pozemku, pokud byl zatížen jako celek, budou věcným břemenem taktéž zatíženy všechny v důsledku rozdělení nově vzniklé pozemky. Týká-li se však věcné břemeno pouze části zatíženého pozemku, bude při jeho rozdělení zatížen věcným břemenem pouze ten nový pozemek, jehož se věcné břemeno týká<sup>119</sup>. Dojde-li tedy k rozdělení pozemku zatíženého právem průchodu či průjezdu na dva a více, předmětem věcného břemene se takto stává každý z nových pozemků a toto rozdělení tedy nemá na věcné břemeno vliv.

---

<sup>119</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 528

## 5. Ochrana věcných břemen

Právo na ochranu práv je zabezpečeno celým právním řádem. Prioritní postavení při ochraně subjektivních práv má dle čl. 36 Listiny základních práv a svobod soudní ochrana, a to především z toho důvodu, že v řízení před soudem jsou si všichni účastníci rovni. Kromě soudní ochrany lze k ochraně práv využít rovněž ochranu poskytovanou jinými orgány dle ustanovení § 5 občanského zákoníku, případně svépomoc, ovšem za předpokladu, že oprávněnému subjektu hrozí bezprostředně neoprávněný zásah do jeho práva a uvedená ochrana musí být přiměřená zásahu. Poskytnutí ochrany subjektivnímu právu pak směřuje k tomu, aby oprávněný mohl nerušeně vykonávat své právo.

Ochrany formou žalobního návrhu se může příslušný dotčený subjekt věcného břemene domáhat v situacích, kdy povinná osoba brání oprávněnému z věcného břemene ve výkonu jeho práva, popírá-li právo oprávněného či naopak vykonává-li právo odpovídající věcnému břemenu někdo, komu nepřisluší anebo překračuje-li oprávněná osoba přípustný obsah a rozsah výkonu práva.

Oproti obecnému občanskému zákoníku z roku 1811 současná právní úprava neupravuje žalobu, resp. nároky na ochranu práva odpovídajícího věcnému břemenu, avšak užitím ustanovení § 853 občanského zákoníku, dle kterého se občanskoprávní vztahy, pokud nejsou zvláště upraveny tímto ani jiným zákonem, řídí ustanoveními občanského zákoníku, která upravují vztahy obsahem a účelem jim nejbližší, dospějeme k závěru, že oprávněný z věcného břemene může chránit své právní postavení žalobou obdobnou vlastnické žalobě upravené v ustanovení § 126 občanského zákoníku, neboť obsahem a účelem nejbližší nárokům vyplývajícím z práv odpovídajících věcnému břemenu jsou právě žaloby vlastnické. Zároveň lze dle judikatury při ochraně práv odpovídajících věcnému břemenu umožňujících chůzi a jízdu přes cizí pozemek, případně jiných práv, která odpovídají předchozím služebnostem, přihlížet i k dřívější úpravě žalob na ochranu těchto služebností obsažených v ustanovení § 523 OZO z roku 1811<sup>120</sup>, jejichž petit směřoval k tomu, aby

---

<sup>120</sup> Ustanovení § 523 OZO: „Vzhledem k služebnostem je dvojitá žalobní právo. Proti vlastníkovu může býti právo služebnosti tvrzeno; nebo vlastník může si stěžovati, že si někdo služebnost osobuje. V prvním případě musí žalobce dokázati nabytí služebnosti, nebo alespoň držbu její jakožto věcného práva, v druhém případě,

bylo zakázáno budoucí rušení a aby nastalo navrácení k předešlému stavu<sup>121</sup>.

Ustanovení § 523 obecného občanského zákoníku prakticky převzalo římskoprávní koncepci ochrany služebností, přičemž žalobcem byla osoba oprávněná ze služebnosti, žalovaným naopak ten, kdo výkon služebnosti ruší, ať už vlastník zatížené nemovitosti či kdokoli jiný.

Skutečnost, že současné právní předpisy neupravují žalobu na ochranu práv vyplývajících z věcných břemen, však není podstatná, neboť i úprava obsažená v obecném občanském zákoníku byla natolik obecná, že zákon i tak vyžadoval rozsáhlý soudní výklad, z něhož je možno vycházet i dnes.

Při ochraně práv vyplývajících z věcného břemene je v praxi značným problémem formulovat správným způsobem petit žalobního návrhu, neboť zákon nám, jak bylo uvedeno shora, nedává výslovnou odpověď, čeho se v žalobním návrhu domáhat. Pohledem do judikatury, odborné právní praxe a dřívější právní úpravy však dojdeme k závěrům, kterak formulovat svůj v žalobě uplatňovaný požadavek. Při formulaci petitu žaloby je především nutno zvažovat, jaká povinnost potencionálnímu žalovanému vyplývá z hmotněprávní normy, o kterou svůj žalobní návrh opíráme. Tak je potřeba přihlédnout k ustanovení § 151n odst. 1, kde je vymezen obsah věcných břemen, tj. že vlastník zatížené nemovitosti je povinen něco trpět, něčeho se zdržet či něco konat. Žalobní návrh by měl být formulován obdobně a je třeba dbát na to, aby jeho znění neodporovalo vykonatelnosti z něj vyplývajících rozsudku, tj. aby žalobní formulace nebyla procesně neurčitá či nepřesná.

Není však nezbytné, aby byl žalobní petit formulován tak, že jej soud může do svého výroku převzít. Je však nezbytné, aby z žaloby zcela jasně vyplývalo, čeho se žalobce domáhá. Jelikož pouze soud rozhoduje, jak bude formulován výrok rozhodnutí, může soud ve výroku svého rozhodnutí použít i jiná slova, než jaká použil žalobce, ovšem musí uložit

---

že si někdo služebnost k jeho věci osobuje.

<sup>121</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 443/2000 ze dne 14.6.2001, ASPI

stejná práva a povinnosti, kterých se žalobce domáhá.<sup>122</sup>

Žaloby týkající se věcných břemen je možno rozdělit do několika následujících kategorií.<sup>123</sup>

1) Žaloba osoby oprávněné z věcného břemene:

- osoba oprávněná z věcného břemene se bude domáhat především následujícího:

a. Určení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni.

- V daném případě se jedná o žalobu upravenou v ustanovení § 80 občanského soudního řádu, jíž se oprávněný, resp. i jiná osoba s naléhavým právním zájmem na tomto určení, domáhá, aby bylo soudním rozhodnutím určeno, že na nemovitosti žalovaného vážne v žalobě specifikované věcné břemeno, a to buď ve prospěch žalobce či kteréhokoli vlastníka jeho nemovitosti. Bude-li tedy sporná samotná existence či rozsah věcného břemene, lze se prostřednictvím určovací žaloby domáhat určení, zda zde právo je či není, resp. určení jeho rozsahu.
- Uvedená žaloba bude užívána především v případech, kdy věcné břemeno dosud nebylo zapsáno do katastru nemovitostí či jsou o jeho existenci důvodné pochybnosti.
- Především se tak může stát v případě vydržení věcného břemene.

b. Žaloba na plnění.

- Je-li neoprávněně zasahováno do práv odpovídajících věcnému břemeni, může se oprávněný domáhat, aby se ten, kdo do těchto práv zasahuje, tohoto jednání zdržel, resp. něco strpěl, případně odstranil vzniklé následky či něco konal.
- Tak oprávněný z věcného břemene, jehož obsahem je právo užívat nemovitost, je v určitých případech zásahů do jeho práva aktivně věcně legitimován k návrhu na vyklizení jím užívané nemovitosti i vůči

---

<sup>122</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 909/2003 ze dne 20. 8. 2003, ASPI

<sup>123</sup> J. Spáčil: Žaloby týkající se věcných břemen. Bulletin advokacie, 4/2006, str. 9

vlastníkovi této nemovitosti. Z judikatury Nejvyššího soudu ČR plyne, že pokud právo oprávněného z věcného břemene spočívá ve výlučném užívání nemovitosti nebo její konkrétně vymezené části, může se domáhat ochrany proti neoprávněným zásahům do jeho práva, a to vůči každému, kdo do jeho práva zasahuje, tj. i proti vlastníku nemovitosti. Žalobní petit je v těchto případech možno formulovat na vydání, resp. vyklizení nemovitosti či její konkrétně vymezené části, případně se může po žalovaném, tj. po osobě zasahující do jeho práv, dožadovat zdržení se neoprávněných zásahů a odstranění jejich následků<sup>124</sup>. Vyklizení je na místě tam, kde je do práv oprávněného zasahováno tím, že v nemovitosti či její konkrétní části, jež má oprávněný ve výlučném užívání, má jiný neoprávněný subjekt, byť i vlastník této nemovitosti, umístěny movité věci. Pokud by však tyto movité věci umístěny na nemovitosti umístěny nebyly a zasahující subjekt by pouze užíval nemovitost sloužící výlučnému užívání oprávněným, bylo by na místě požadovat zdržení se užívání této nemovitosti či její konkrétní části zasahujícím subjektem<sup>125</sup>. Otázkou je, jak se bránit v případě, že oprávněnému z věcného břemene svědčí pouze právo spoluužívání nemovitosti, aniž by byla konkrétně vymezena část nemovitosti, kterou může takto užívat. V tomto případě se může oprávněný z věcného břemene domáhat pouze strpění výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni vůči spoluuživateli nemovitosti, neboť vyklizení nepřichází v tomto případě v úvahu, jelikož k podání žaloby na vyklizení nemovitosti jejím spoluuživatelem není oprávněný z věcného břemene věcně legitimován.

- V případě, že oprávnění z věcného břemene nespočívá ve výlučném užívání věci, ale například v právu chůze či jízdy přes pozemek povinného, může se oprávněný domáhat, aby povinnému, eventuálně i jiným osobám byla uložena povinnost umožnit mu výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni, případně zdržet se v žalobě

---

<sup>124</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 443/2000 ze dne 14. 6. 2001, ASPI

<sup>125</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1856/2002 ze dne 25. 2. 2003, ASPI

konkretizovaného rušení výkonu práva a odstranit jeho následky.

- Dojde-li tedy k zamezování výkonu práva z věcného břemene tím, že vlastník zatíženého pozemku umístí na cestě překážku, která zabraňuje výkonu práva jízdy přes zatížený pozemek, může se oprávněný domáhat odstranění této překážky, případně uložení povinnosti vlastníkovi zatíženého pozemku, aby žalobci umožnil průjezd přes pozemek.
- Jestliže povinný zabraňuje oprávněnému vykonávat jeho právo tím, že na pozemku, přes nějž je oprávněný oprávněn procházet, nechává volně pobíhat psa, což může vést k ohrožení oprávněného, může se tento domáhat žalobou u soudu, aby povinnému byla uložena povinnost zdržet se rušení oprávněného při výkonu jeho práva tím, že umožňuje psovi pobíhat po části pozemku<sup>126</sup>. Nelze se však domáhat zamezení jakéhokoli volného pobíhání psa. Aby bylo žalobě možno vyhovět, je nezbytné, aby takovéto pobíhání oprávněnému objektivně bránilo ve výkonu jeho práva a aby tedy vedlo k ohrožení oprávněného.

## 2) Žaloba vlastníka zatížené věci proti osobě oprávněné z věcného břemene.

- I v tomto případě je možno podat jak žalobu určovací, tak žalobu znějící na plnění.
- a. Určovací žaloba přichází v úvahu tehdy, kdy je vlastník zatížené nemovitosti, resp. i jiná osoba, která má na určení naléhavý právní zájem, přesvědčen, že nemovitost není věcným břemenem zatížena. Bude tomu tak zejména v případech, kdy dle názoru žalobce věcné břemeno zaniklo na základě zákona (tj. domáhat se určení, že věcné břemeno na nemovitosti nevázne), že smlouva o zřízení věcného břemene je neplatná. Namítá-li povinný z věcného břemene, že věcné břemeno nebylo zřízeno platně, nelze se domáhat u soudu jeho zrušení, nýbrž je nutno domáhat se určení, že věcné břemeno neexistuje. Domáhal-li by se povinný z věcného břemene, aby toto bylo zrušeno rozhodnutím soudu, bylo by nutno takovýto žalobní návrh zamítnout, neboť zrušit lze jen existující věcné břemeno<sup>127</sup>.

<sup>126</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1780/2002 ze dne 17. 12. 2002, ASPI

<sup>127</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1043/2004 ze dne 17. 2. 2005, ASPI

- b. Žaloba na plnění se uplatní v případech, kdy určitá osoba vykonává obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni, přestože mu toto právo nesvědčí či jej vykonává nad sjednaný rozsah. V tomto případě se vlastník zatížené nemovitosti může domáhat, aby se žalovaný určitého konkrétního jednání zdržel.
- 3) Žaloba na zřízení věcného břemene.
    - Viz vznik věcných břemen na základě rozhodnutí soudu.
  - 4) Žaloba na zrušení či omezení věcného břemene.
    - Jedná se o užití ustanovení § 151p odst. 3, jehož k prosazení svých oprávněných zájmů užije zpravidla vlastník zatíženého pozemku. Jak bylo uvedeno shora, aktivně legitimován k podání žaloby na zrušení věcného břemene dle předmětného ustanovení je dle současné soudní praxe i subjekt oprávněný z věcného břemene.
    - Vlastník zatížené nemovitosti se může domáhat zrušení věcného břemene i v případě, že jeho povinnosti odpovídající věcnému břemeni jsou již promlčeny.
  - 5) Žaloba na určení neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene
    - Tuto žalobu je možno uplatnit pouze za situace, kdy není možno uplatnit žalobu na určení existence věcného břemene, neboť v tomto případě není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene.

V průběhu rozhodovací praxe soudů vyvstala otázka, jak se bránit proti rozhodnutí správního orgánu o omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene, tj. zda o této otázce je příslušný rozhodnout soud ve správním či civilním soudnictví. K rozhodnutí této věci byl ustanoven zvláštní senát zřízený dle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, který dospěl k závěru, že byť je daným rozhodnutím správního orgánu zasahováno do vlastnického práva, tj. práva soukromého, je pro určení toho, zda se určitý spor bude projednávat a rozhodovat v rámci civilního či správního soudnictví, rozhodující soukromoprávní nebo veřejnoprávní povaha zásahu do vlastnického práva. Je-li tedy do vlastnického práva zasahováno rozhodnutím správního orgánu, je předmětem soudního řízení právě přezkum rozhodnutí o nuceném omezení

vlastnického práva, a nikoli vlastnické právo samotné, což je rozhodující pro stanovení civilní či správní soudní pravomoci. Bude-li tedy dotčenou osobou napadáno rozhodnutí správního orgánu o omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene, je nezbytné, aby se tak stalo v rámci správního soudnictví a nikoli soudnictví civilního.<sup>128</sup>

---

<sup>128</sup> Rozhodnutí zvláštního senátu dle zákona č. 131/2002 Sb. sp. zn. Konf 81/2004 ze dne 5. 5. 2005, ASPI, Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. Konf 104/2005 ze dne 8. 12. 2005, ASPI a Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 6/2005 ze dne 20. 1. 2006, ASPI



## 6. Zánik věcných břemen a jejich promlčení

Zániku věcných břemen se týká ustanovení § 151p občanského zákoníku. Přestože je problematika zániku věcných břemen značně komplikovaná, jsou jí věnovány pouhé čtyři odstavce předmětného ustanovení. Při výkladu zániku věcných břemen, stejně jako u jejich vzniku, je nutné si tedy vypomoci rozsáhlou judikaturou českých soudů.

Dle ustanovení § 151p odst. 1 občanského zákoníku věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.

I přesto, že se toto ustanovení jeví jako taxativní výčet způsobů zániku věcných břemen, shoduje se právní teorie na tom, že věcná břemena spolu s právy jim odpovídajícími mohou zaniknout nejen zvláštními způsoby zániku věcného břemene uvedenými v ustanovení § 151p, tj. smlouvou, rozhodnutím orgánu či ze zákona, ale mohou zaniknout rovněž obecnými způsoby uplatňujícími se u všech práv a povinností, mezi něž patří smrt fyzické či zánik právnické osoby, patřilo-li právo odpovídající věcnému břemeni výlučně jí, splnutí, zánik zatížené nemovitosti, i zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky či uplynutí doby trvání věcného břemene stanovené ve smlouvě o vzniku věcného břemene<sup>129</sup>.

Jiné způsoby zániku věcného břemene nejsou možné. V odborné literatuře se ovšem objevují názory, že zánik věcného břemene je možný i jednostranným vzdáním se práva, neboť jestliže oprávněný z věcného břemene již nehodlá toto právo dále využívat a chce se jej vzdát, může tak učinit, ovšem bez toho, že by mu náležela jakákoliv náhrada. Tyto názory vyvrátil rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3619/2008 ze dne 6. 11. 2008, který ve svém odůvodnění uvedl, že věcné břemeno nemůže zaniknout na základě jednostranného vzdání se práva ze strany oprávněného, neboť platné právo ustanovení o možnosti zániku věcného břemene jednostranným vzdáním se práva neobsahuje a proto věcné břemeno tímto způsobem zaniknout nemůže. Ustanovení § 574 občanského

---

<sup>129</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu III. ÚS 104/04 ze dne 13. 10. 2004, ASPI

zákoníku týkající se vzdání se práva totiž k zániku práva vyžaduje dohodu mezi dlužníkem a věřitelem, nikoli jednostranné prohlášení o vzdání se práva. Skutečnost, že vlastníku oprávněného pozemku není možnost vzdát se svého oprávnění dána, považuji za nevhodnou a domnívám se, že uvedené oprávnění by mělo být do ustanovení občanského zákoníku týkajících se věcných břemen zakomponována.

## **6.1 Zánik věcného břemene ze zákona**

K zániku věcného břemene přímo ze zákona (ex lege) dochází, jsou-li splněny skutečnosti předpokládané hypotézou příslušné právní normy. Účinky tedy nastávají automaticky a není třeba o nich konstitutivně rozhodovat.<sup>130</sup> Vyskytl-li by se mezi oprávněným a povinným z věcného břemene spor o jeho existenci, bylo by nutné podat návrh příslušnému soudu, aby určil, zda věcné břemeno existuje či nikoli. Toto rozhodnutí by mělo pouze deklaratorní charakter.

Ze zákona zanikají věcná břemena při splnění podmínek uvedených v ustanovení § 151p odst. 2 občanského zákoníku, dále smrtí či zánikem oprávněného z věcného břemene působícího in personam, výkonem soudního rozhodnutí a také při splnění podmínek stanovených v insolvenčním zákoně v rámci insolvenčního řízení.

### **6.1.1 Zánik trvalou změnou poměrů dle ustanovení § 151p odst. 2**

Dle ustanovení § 151p odst. 2 občanského zákoníku věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká.

Důvodem zániku věcného břemene v tomto případě je ta skutečnost, že věcné břemeno již nemůže plnit své funkce a ztrácí tedy zcela svůj hospodářský význam a účel.

---

<sup>130</sup> Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2009, str. 86

Podmínky, jež musí být splněny, aby věcné břemeno skutečně zaniklo, jsou následující:

- a) Nastoupení kvalifikovaných, tj. trvalých změn,
- b) věc již nemůže sloužit potřebám oprávněného subjektu (týká se věcných břemen in personam) či prospěšnějšímu užívání jeho nemovitosti (věcná břemena in rem).

Obě uvedené podmínky musí být splněny současně, tudíž k zániku věcného břemene nestačí skutečnost, že nastanou například jen trvalé změny, ovšem zatížená nemovitost může i nadále sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání nemovitosti. Zde by mohlo přicházet v úvahu řešení nastalé situace způsobem uvedeným v ustanovení § 151p odst. 3 (viz 6.2.1), kdy by o zrušení věcného břemene rozhodl na návrh soud, a to z důvodu hrubého nepoměru mezi povinnostmi subjektu povinného a výhodou subjektu oprávněného.

Zákon blíže neuvádí, co jsou trvalé změny, které znemožňují prospěšnější užívání nemovitosti či službu potřebám oprávněné osoby. Vymezení pojmu je tedy úkolem judikatury. V současné době se ovšem příliš mnoho judikátů tímto pojmem nezabývá. Lze ale dovodit, že trvalé změny se mohou týkat jak nemovitosti zatížené, tak i nemovitosti, resp. osoby, oprávněné. Dle rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 25 Co 733/2007 ze dne 15. 1. 2008 se trvalou změnou, jež má za následek zánik věcného břemena podle § 151p odst. 2 občanského zákoníku, zpravidla rozumí změna týkající se věci, s níž je věcné břemeno spojeno, jejímž důsledkem je objektivní nemožnost oprávněného svá práva z věcného břemene vykonávat, a to buď zcela, nebo za účelem, k němuž bylo zřízeno. Změna poměrů na straně oprávněné nebo povinné osoby, která sice má za následek, že práva z věcného břemene nejsou ze subjektivních důvodů vykonávána, ale objektivně výkonu těchto práv nebrání, zánik věcného břemene nezpůsobí<sup>131</sup>.

Dále se otázkou, zda jde o takovou trvalou změnu poměru, jež by měla za následek zánik věcného břemene, zabýval Nejvyšší soud ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 2231/2007. V uvedeném sporu, jenž byl předmětem rozhodování Nejvyššího soudu, se žalobce

---

<sup>131</sup> [http://www.beck.cz/cz/z-nasich-casopisu/art\\_76/krajsky-soud-v-ceskych-budejovicich-k-zaniku-vecneho-bremene-v-dusledku-trvalych-zmen.aspx](http://www.beck.cz/cz/z-nasich-casopisu/art_76/krajsky-soud-v-ceskych-budejovicich-k-zaniku-vecneho-bremene-v-dusledku-trvalych-zmen.aspx), 11. 10. 2011

domáhal určení, že věcné břemeno odpovídající právu bezplatného doživotního bydlení a užívání domu žalovanou zaniklo ze zákona, tedy dle ustanovení § 151p odst. 2. Tento návrh žalobce opíral o skutečnost, že žalovaná z předmětného domu odešla a ke stejnému domu bylo zřízeno nové věcné břemeno s téměř shodným obsahem pro jinou osobu a při jeho výkonu není možný výkon věcného břemene žalovanou. Žalobce tuto skutečnost považoval za trvalou změnu, v důsledku níž již věcné břemeno nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby, tedy žalované. Soud prvního stupně i odvolací soud tento žalobní návrh zamítly s tím, že vznik později zřízeného věcného břemene s obdobným rozsahem, aniž by bylo vypořádáno věcné břemeno ve prospěch žalované, nelze považovat za trvalou změnu, v důsledku níž věcné břemeno již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby, a nezpůsobuje tudíž zánik „dřívějšího“ věcného břemene. Rovněž Nejvyšší soud dovolání žalobce odmítl, a to z toho důvodu, že žalovaný se domáhal určení, že věcné břemeno zaniklo ze zákona dle ustanovení § 151p odst. 2, přičemž v daném případě se nejedná o trvalou změnu ve smyslu ustanovení §151p odst. 2, nýbrž by se mohlo jednat o předpoklady pro postup soudu podle ustanovení § 151p odst. 3 občanského zákoníku, což ovšem žalobce nenavrhol a soudy vázány žalobním návrhem nemohly postupovat jinak. Dle názoru Nejvyššího soudu pozdější zřízení věcného břemene prakticky shodného obsahu ve prospěch jiné osoby nemůže být právně relevantní, aniž by tomu předcházelo omezení či zánik dosavadního věcného břemene. Pro úplnost Nejvyšší soud poznamenal, že pokud šlo o nevykonávání práva žalovanou, je toto důvodem promlčení tohoto práva dle ustanovení § 109 občanského zákoníku, a nemůže být proto důvodem zániku práva dle ustanovení § 151p odst. 2 občanského zákoníku.

Otázkou je, zda věcné břemeno zaniká i v případě, kdy je znemožněn výkon práva, např. je zcela zničena zatížená nemovitost, budova, ovšem namísto této budovy bude postavena budova nová. Argumentem ve prospěch obnovení věcného břemene by mohl být výklad historický, a to s poukazem na ustanovení Obecného zákoníku občanského, dle jehož ustanovení § 525 se zkázou služebného nebo panujícího pozemku sice služebnost staví; jakmile však pozemek nebo budova jest opět uvedena v předešlý stav, nabude služebnost zase své dřívější moci. Dle tohoto výkladu by proto platilo, že v případě, kdy by byl zatížený či oprávněný pozemek například zaplaven, věcné břemeno by nezaniklo a

obnovilo by se, až by voda opadla a pozemek by již bylo možno opět užívat<sup>132</sup>. Stejně tak, pokud by vznikla z nějakého důvodu nemožnost užívat budovu, například by byl dům, k němuž slouží oprávněnému subjektu věcné břemeno, v důsledku povodní zcela zbourán, ovšem na místě původního domu, by byl postaven dům nový, mělo by v důsledku historického i teologického výkladu věcných břemen dojít k oživení věcného břemene. Oživení věcného břemene není ovšem možné v jakémkoli časovém rozpětí, a to vzhledem k ustanovení § 109 občanského zákoníku, neboť nebude-li věcné břemeno po dobu deseti let vykonáváno, promlčí se právo odpovídající věcnému břemeni (viz 6.7). Zároveň, pokud by mělo dojít k oživení věcného břemene, nemohlo by být v mezidobí od zničení budovy do její nové výstavby věcné břemeno vymazáno z katastru nemovitostí. Bude tedy dosti záležet na jednání osoby povinné z věcného břemene, zda podá návrh na výmaz věcného břemene z katastru nemovitostí z důvodu naplnění ustanovení § 151p odst. 2 občanského zákoníku, či nikoliv.

Výše uvedená teze obnovení věcného břemene je i v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. září 1927, sp. zn. Rv I 1373/27. V daném případě se jednalo o řešení otázky, zda služebnost užívání části domu zanikla v případě, kdy předmětný dům shořel, ovšem po požáru byl na témže pozemku postaven dům nový, který ale nebyl umístěn na shodném místě jako předchozí stavba a prostory zatížené služebností již v původním stavu neexistují. Soud daný případ rozhodl tak, že k obživnutí služebnosti bytu stačí, že se na téže stavební parcele, na níž byla budova, která shořela, vybuduje budova nová, v níž lze služebnost vykonávat, přičemž se nemusí jednat o služební věc nacházející se na témže místě v téže rozloze, výšce a v témže tvaru.

Z tohoto rozhodnutí Nejvyššího soud ČSR vycházel i rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1304/2007 ze dne 25. 6. 2008. V dané věci soud řešil spor o to, zda zde věcné břemeno je či nikoli, neboť vlastníci domu a zároveň povinní z věcného břemene doživotního užívání místnosti v podkroví oprávněnou z věcného břemene předmětnou podkrovní místnost v rámci jimi prováděných stavebních prací zrušili a vybudovali namísto ní jiné místnosti. Dle názoru soudu prvního stupně i soudu odvolacího došlo

---

<sup>132</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 638

k zániku věcného břemene, neboť nastaly takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné, přičemž povinní tuto změnu provedli v dobré víře, že dům není věcným břemenem zatížen, neboť toto břemeno v době, kdy dům kupovali, nebylo v katastru nemovitostí zapsáno. Nejvyšší soud se s názorem nižších soudů neztotožnil a jako stěžejní při rozhodování dané záležitosti považoval zodpovězení otázky, zda právo odpovídající věcnému břemeni užívání obytné místnosti zanikne, je-li budova, ve které se místnost nachází, přestavěna tak, že místnost, ke které bylo původně věcné břemeno zřízeno, již neexistuje. Při zodpovězení této otázky dbal Nejvyšší soud především povahy osobních věcných břemen, jakožto trvalého oprávnění, jehož zánik přichází do úvahy jen ze zákonných důvodů, přičemž při výkladu ustanovení tento zánik upravujících je třeba vycházet funkce věcných břemen a z tradičních zásad ovládajících soukromé právo, zejména z požadavku na ochranu práv. Ve svém odůvodnění rozhodnutí se soud odvolával právě na zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu ČR a došel k závěru, že 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. V případě, že znovuzřízení předmětné místnosti je možné, může se jej oprávněná osoba domáhat v soudním řízení, neboť jde o ochranu jejího porušeného práva ve smyslu § 4 občanského zákoníku. V případě, že již výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni nebude možný a toto právo v důsledku přestavby zanikne, přichází do úvahy vypořádání podle obecných předpisů o náhradě škody.

Na základě všech shora uvedených skutečností mám za to, že v případě, kdy je znemožněn výkon práva odpovídající věcnému břemeni z důvodu zániku panující či oprávněné nemovitost, věcné břemeno zcela nezanikne, neboť je možné jeho znovuoobnovení. Zároveň mají-li být trvalé změny důvodem pro zánik věcného břemene, musí nastat samovolně a nelze, aby osoba povinná z věcného břemene tuto změnu sama nastolila, neboť v tomto případě by měl oprávněný z věcného břemene právo, aby byl navrácen takový stav, jenž mu umožňuje řádný výkon jeho práv.

### 6.1.2 Zánik smrtí či zánikem oprávněného

Oprávnění vyplývající z osobních věcných břemen (in personam), jenž náleží určité osobě a jenž jsou spojena s její existencí, zanikají dle ustanovení § 151p odst. 4 nejpozději její smrtí nebo zánikem.

Oproti tomu smrt, resp. zánik, vlastníka zatíženého pozemku, tedy osoby povinné, je ve vztahu k zániku věcného břemene zcela irelevantní, neboť v tomto případě přecházejí povinnosti vyplývající z věcného břemene na právního nástupce a na existenci věcného břemene tedy nemá žádný vliv<sup>133</sup>. Stejná je situace i v případě oprávnění vyplývajících z věcných břemen zřízených ve prospěch vlastníka nemovitosti, in rem.

Vzhledem k výše uvedenému, je velmi důležité, aby účastníci smlouvy o zřízení věcného břemene ve smlouvě zcela určitě uvedli, zda zřizují smlouvou ve prospěch konkrétně určené osoby, tedy věcné břemeno in personam, či ve prospěch vlastníka sousedního pozemku, tedy věcné břemeno in rem. Nebude-li ze smlouvy zcela jednoznačně vyplývat, o jaký druh věcného břemene se v konkrétním případě jedná, mohly by se v budoucnu vyskytnout mezi subjekty věcného břemene rozpory, zda věcné břemeno smrtí, resp. zánikem, oprávněné osoby zaniklo, či zda přešlo na jejího právního nástupce. V takovém případě by zúčastněným osobám nezbývalo nic jiného, než se obrátit na příslušný soud s návrhem na určení, zda věcné břemeno zaniklo, či nikoli, a to dle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř.

Smrtí osoby oprávněné se rozumí rovněž její prohlášení za mrtvého a k zániku věcného břemene v tomto případě dochází ke dni stanovenému v rozhodnutí soudu o prohlášení osoby za mrtvou.

Pokud zanikne oprávněná právnická osoba bez likvidace, je otázkou, zda věcné břemeno in personam v případě, kdy má tato právnická osoba právního nástupce, zanikne či zda přejde na tohoto právního nástupce. Dle usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 946/2003

---

<sup>133</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 641

ze dne 3. 12. 2003 věcné břemeno zaniká spolu se zánikem oprávněné právnické osoby, bez ohledu na skutečnost, zda má tato zaniknuvší právnická osoba právního nástupce či nikoliv. Dle mého názoru by bylo vhodnější, kdyby věcné břemeno přešlo spolu s majetkem likvidované společnosti na jejího právního nástupce. Zajisté by se takto předešlo řadě komplikovaných situací.

### **6.1.3 Zánik výkonem soudního rozhodnutí**

Věcná břemena mohou za podmínek uvedených v § 337h odst. 2 občanského soudního řádu zaniknout v rámci výkonu soudního rozhodnutí. Dle uvedeného ustanovení dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají věcná břemena a nájemní práva na nemovitosti váznoucí; to neplatí u věcných břemen a nájemních práv, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou<sup>134</sup>, a u věcných břemen a nájemních práv, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada.<sup>135</sup> Veškerá ostatní věcná břemena váznoucí na nemovitosti dnem právní moci usnesení o rozvrhu zanikají.

Účelem tohoto ustanovení je to, aby vydražitel nabyl nemovitost bez závad, tedy i bez věcných břemen, eventuelně aby za setrvávající věcné břemeno zatěžující jeho nově nabytou nemovitost, získal náhradu.

Aby věcné břemeno zaniklo výkonem soudního rozhodnutí, je nezbytné, aby byl soudem nařízen výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti dle ustanovení § 335 a násled. Po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí doručí soud toto usnesení osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti zřízeno věcné břemeno.

Následně soudem ustanovený soudní znalec ocení předmětnou nemovitost i věcná břemena, jež na ní váznou. Bude-li pro ocenění nemovitosti potřebné i její ohledání soudem, vyrozumí soud osobu oprávněnou z věcného břemene o místě a době tohoto ohledání, která se jej tak může rovněž zúčastnit.

Podle výsledků ocenění určí soud usnesením jednak cenu nemovitosti a jejího

---

<sup>134</sup> Dle ustanovení § 336a odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu

<sup>135</sup> Dle ustanovení § 337g odst. 2 občanského soudního řádu



příslušenství, cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených (tedy i cenu věcných břemen), dále soud určí závady, věcná břemena, která prodejem v dražbě nezaniknou, a výslednou cenu nemovitosti.

Mezi závady, které prodejem nemovitosti nezanikají, jsou dle ustanovení § 336a odst. 2 z věcných břemen ty, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, a další věcná břemena, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále. Ustanovení § 336a odst. 2 tak dává soudu možnost uvážení k rozhodnutí o tom, která další věcná břemena kromě těch, jež vydražitel musí převzít ze zákona, v rámci prodeje nemovitosti v dražbě z důvodu zájmu společnosti nezaniknou. Rozhodnutí bude záviset na poměrech konkrétního případu, jimiž se soud bude nucen při své úvaze zabývat. Rozhodnutím soudu mohou být zachována věcná břemena vzniklá různými způsoby vzniku, tedy i smluvně, neboť v ustanovení § 336a odst. 2 není žádné omezení stanoveno. Věcným břemenem, o němž by soud mohl rozhodnout, že prodejem nemovitostí nezanikne, je například věcné břemeno doživotního užívání domu, neboť toto užívání se svým obsahem blíží nájemnímu vztahu, jež taktéž prodejem nemovitosti v dražbě nezaniká, a mimoto, věcné břemeno váže každého vlastníka zatížené nemovitosti a nelze tedy v případě doživotního užívání domu na osobě oprávněné z věcného břemene spravedlivě požadovat, aby výměna vlastníka nemovitosti v rámci dražby byla na její újmu<sup>136</sup>.

Tato věcná břemena, jež prodejem nemovitosti nezaniknou, uvede soud rovněž ve výroku dražební vyhlášky (usnesení o nařízení dražebního jednání), kterou soud doručí oprávněným z věcného břemene do vlastních rukou.

Novým vlastníkem nemovitosti, a povinným z věcných břemen, jež výkonem soudního rozhodnutí nezanikají, se stává vydražitel, který nabídl a zaplatil nejvyšší podání, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

Následně dochází k jednání o rozvrhu rozdělované podstaty (jímž je nejvyšší podání včetně úroků z něj), na nějž soud předvolá i osobu oprávněnou z věcného břemene vázajícího na vydražené nemovitosti, s výjimkou osoby oprávněné, o jejímž oprávnění z věcného

---

<sup>136</sup> Rozhodnutí IV. ÚS 541/05 ze dne 4.12.2006 ASPI

břemene bylo dle ustanovení § 336a odst. 1 písm. c) rozhodnuto, že prodejem v dražbě nezanikne.

Při rozvrhovém jednání se osoba oprávněná z věcného břemene může vyjádřit, zda požaduje za své oprávnění vyplývající z věcného břemene vyplacení náhrady či nikoli. Nevyjádří-li se, má se za to, že souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli. K vyjádření učiněnému po skončení rozvrhového jednání se nepřihlíží<sup>137</sup>. Nebude-li osoba oprávněná z věcného břemene požadovat za své oprávnění náhradu, případně se vůbec nevyjádří, bude náhrada za věcné břemeno vyplacena vydražiteli a věcné břemeno nezanikne. Je tedy zcela na vůli osoby oprávněné z věcného břemena, zda věcné břemeno zůstane zachováno či zda zanikne.

Náhrady za věcná břemena, s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou, se uspokojují ve třetí třídě pohledávek.<sup>138</sup> Pro pořadí uspokojení náhrad za věcná břemena je rozhodující den vzniku věcného břemene.

Věcná břemena, o kterých nebylo rozhodnuto, že nezanikají, a věcná břemena, za která nebyla poskytnuta náhrada vydražiteli, dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají.

Po právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí příslušný katastrální úřad o tom, která věcná břemena zanikla a která nadále nemovitost zatěžují.<sup>139</sup>

#### **6.1.4 Zánik v insolvenčním řízení**

Původní úprava zániku věcných břemen zatěžujících majetek patřící do podstaty byla obsažena v ustanovení § 14 odst. 1 písm. j) zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání. Věcná břemena zanikala prohlášením konkursu, jestliže vznikla za nápadně nevýhodných podmínek v posledních dvou měsících před podáním návrhu na prohlášení

---

<sup>137</sup> Dle ustanovení § 337b odst. 5 občanského soudního řádu

<sup>138</sup> Dle ustanovení § 337c odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu

<sup>139</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 638

konkursu anebo po podání tohoto návrhu.

Zákon o konkursu a vyrovnání byl nahrazen zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2008. V insolvenčním zákoně je způsob zániku věcných břemen upraven oproti zákonu o konkursu a vyrovnání odlišný. Zánik věcných břemen dle tohoto zákona je rozdělen do dvou fází. První z nich je upravena v ustanovení § 248 odst. 3 insolvenčního zákona, dle něhož věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými. Druhá fáze je upravena v ustanovení § 285 odst. 1 insolvenčního zákona, který stanoví, že zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, věcná břemena, která zatěžují zpeněžovaný majetek a která jsou podle ustanovení § 248 odst. 2 tohoto zákona v insolvenčním řízení neúčinná.

Účinky zahájení insolvenčního řízení nastávají dle ustanovení § 109 insolvenčního zákona okamžikem zveřejnění vyhlášky, kterou se oznamuje zahájení insolvenčního řízení, v insolvenčním rejstříku.

Byla-li tedy v insolvenčním rejstříku zveřejněna vyhláška, kterou se oznamuje zahájení insolvenčního řízení a následně byl prohlášen v tomto insolvenčním řízení konkurs, věcné břemeno zatěžující majetkovou podstatu, které bylo zřízeno, až v době následující po zveřejnění výše uvedené vyhlášky, se stává neúčinným, za předpokladu, že bylo zřízeno za nápadně nevýhodných podmínek. Co však jsou nápadně nevýhodné podmínky a kdo rozhoduje o tom, zda věcné břemeno takto vzniklo či nikoli, již insolvenční zákon neuvádí. Vzhledem ke skutečnosti, že věcné břemeno je pro osobu, jíž má zatěžovat, zpravidla nevýhodné, obzvláště v situaci, kdy je zřizováno jinak než smluvně, bude naplnění podmínky stanovené v insolvenčním zákoně pro neúčinnost věcného břemene zřejmě nepřiliš obtížné.

Neúčinnost věcného břemene znamená, že v insolvenčním řízení nelze tato věcná břemena vykonat a takovými věcnými břemeny není dle ustanovení § 285 odst. 1 písm. b)

insolvenčního zákona zatížen ani nabyvatel z majetkové podstaty<sup>140</sup>.

Zpeněžením majetkové podstaty dochází k jejímu převedení do peněžní formy dle ustanovení § 283 odst. 1 insolvenčního zákona, v důsledku čehož nastává logický zánik některých právních skutečností, vztahujících se k věcem zahrnutým do majetkové podstaty. Zpeněženou část majetkové podstaty nabývá do svého vlastnictví nový majitel.<sup>141</sup>

Úprava zániku věcných břemen v insolvenčním zákoně není příliš srozumitelná a dle mého názoru není ani vhodná. Domnívám se, že tato úprava by se měla více inspirovat ustanoveními občanského soudního řádu týkajícího se výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a s tím souvisejícím zánikem či zachováním věcných břemen váznoucích na dotčené nemovitosti.

## **6.2 Zánik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu**

Zánik věcného břemene v případech jeho zániku rozhodnutím příslušného orgánu nastává právní mocí rozhodnutí, které má konstitutivní povahu, eventuálně dnem, jenž je uveden v příslušném rozhodnutí oprávněného orgánu.

Mezi orgány, jež jsou oprávněny svým rozhodnutím způsobit zánik věcného břemena, se řadí především soudy. Dalšími orgány oprávněnými takto rozhodnout je vyvlastňovací a pozemkový úřad.

### **6.2.1 Zánik věcného břemene rozhodnutím soudu**

Oprávnění soudu rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje, je mu dáno ustanovením § 151p odst. 3 občanského zákoníku. Soud takto může rozhodnout, a to na návrh, za předpokladu, že změnou poměrů vznikl hrubý nepoměr mezi

---

<sup>140</sup> Kozák, J.; Budín, P.; Dadam, A.; Páchl, L. Insolvenční zákon a předpisy související. Nařízení Rady (ES) o úpadkovém řízení. Komentář. Praha: ASPI, a.s., 2008, s. 321

<sup>141</sup> Kozák, J.; Budín, P.; Dadam, A.; Páchl, L. Insolvenční zákon a předpisy související. Nařízení Rady (ES) o úpadkovém řízení. Komentář. Praha: ASPI, a.s., 2008, str. 367

věcným břemenem a výhodou oprávněného, přičemž mezi změnou poměrů a vznikem hrubého nepoměru musí existovat příčinná souvislost<sup>142</sup>. Daným ustanovením občanský zákoník předvídá to, že práva a povinnosti vyplývající z věcného břemene se mohou v běhu času změnit a nebylo by tedy spravedlivé zachovávat věcné břemeno ve stejném rozsahu, v jakém bylo zřízeno, změnili-li se později podmínky, za nichž vzniklo, v důsledku čehož vznikl hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem.

Co se rozumí změnou poměrů lze zjistit díky hojně judikatuře českých soudů. Dle ní je to taková změna poměru, jenž nastala až po vzniku věcného břemene a jenž je trvalého a kvalifikovaného rázu, způsobila založit hrubý nepoměr mezi oprávněním a zatížením vyplývajícím z věcného břemene, přičemž tato změna poměrů může nastat jak na straně oprávněného, tak na straně povinného. Aby mohl soud svým rozhodnutím zrušit věcné břemeno, je rovněž nezbytné, aby v době jeho rozhodování, tato změna poměrů stále existovala.

Ke změně poměrů může dojít ať už z důvodů změny objektivních okolností či z důvodů osobních poměrů účastníků, pokud se výrazným způsobem dotýká dalšího obsahu či trvání věcného břemene<sup>143</sup>. Změna v osobních poměrech účastníků vyvolávající hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného může nastat v případě, kdy rodinný příslušník povinných z věcného břemene začne často (každodenně) využívat nemovitost povinných, na níž vázne věcné břemeno doživotního užívání její části, spolu se svou rodinou například z důvodu, že sám nemá vyhovující bytové zázemí, v důsledku čehož dochází ke ztížení užívání nemovitosti povinnými z věcného břemene<sup>144</sup>. Jako další příklad okolnosti, jejímž důsledkem je změna poměrů, lze uvést situaci, kdy osoba oprávněná z věcného břemene užívání domu, získá do svého vlastnictví jiný dům, do nějž se odstěhuje. Důvodem změny poměrů může být za určitých okolností i změna chování účastníků, kdy např. oprávněná osoba začne vykonávat svá práva takovým způsobem, který závažně a soustavně porušuje právo povinného, a je zřejmé, že nápravu nelze sjednat

---

<sup>142</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 564

<sup>143</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu SR 2 Cz 70/1978 ze dne 27. 9. 1978, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky 22 Cdo 2165/98 ze dne 22. 5. 2000, ASPI

<sup>144</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1624/2002 ze dne 1. 10. 2002, ASPI

jinak<sup>145</sup>. Důvody změny poměrů jsou tedy velmi rozmanité, ovšem aby tato změna poměrů způsobila právní následky, jež s nimi ustanovení § 151p odst. 3 spojuje, musí nastat až po vzniku věcného břemene. Za změnu poměrů ovšem nelze považovat změnu v osobě vlastníka zatíženého či oprávněného pozemku, přestože dle konstantní judikatury změna v osobě vlastníka nemovitosti změnou nepochybně je, neboť napříště bude nutno posuzovat případné změny se zřetelem k osobě tohoto nového vlastníka a jeho poměrům, které se mohou vyvíjet odlišně od předchozího vlastníka, ovšem 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<sup>146</sup>. A to ani v případě, že ke změně vlastníka zatížené nemovitosti dojde na základě restituce, neboť dle ustálené judikatury se jedná pouze o změnu vlastníka, která nemůže být důvodem zrušení věcného břemene. Dle ustanovení § 7 zákona č. 87/1991 Sb. totiž platí, že věc se vydává ve stavu, v němž se nalézá ke dni doručení písemné výzvy k vydání povinné osobě. Pokud je v tomto okamžiku nemovitost zatížena věcným břemenem, dochází v souladu s tímto ustanovením k vydání nemovitosti s tím, že věcné břemeno zůstává zachováno. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1152/2001 ze dne 10.12.2002, uvedl, že pokud by měl zákonodárce v úmyslu způsobit zánik věcných břemen v důsledku vydání nemovitosti osobě oprávněné na základě restituce, stanovil by tak výslovně a formulace ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích (restituční zákon) by zněla jinak. Skutečnost, že tak zákonodárce neučinil, projevil svou vůli k zachování věcných břemen a tuto skutečnost nelze obcházet tak, že by soudy považovali vydání nemovitosti v restituci osobě oprávněné za změnu poměrů, jež by měla vést ke zrušení věcného břemene dle ustanovení § 151p odst. 3 občanského zákoníku. K dané problematice změny poměrů v důsledku změny vlastníka na základě restitučních zákonů se vyjádřil i ústavní soud, který závěry Nejvyššího soudu ČR akceptoval. Dle názoru Ústavního soudu ovšem za situace, kdy fyzická osoba nabyla nemovitost v rozporu s principy právního státu, tj. v rozporu s tehdy platnými předpisy nebo na základě jejich protiprávního zvýhodnění, a tato nemovitost byla následně vydána osobě oprávněné na základě restitučního zákona, pozbyla by tato fyzická osoba nejen vlastnické právo, ale i právo „nižšího řádu“, tj. např. právo odpovídající věcnému břemeni., jestliže k vydání věci

---

<sup>145</sup> Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. První vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 53

<sup>146</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1665/99 ze dne 25. 1. 2001, ASPI

došlo osobami, které se staly osobami povinnými odvozeně (tj. osobami blízkými)<sup>147</sup>. V dané věci šlo o situaci, kdy oprávněnou z věcného břemene byla bývalá vlastnice nemovitosti a matka nového vlastníka domu, který byl v důsledku restituce povinen předmětný dům vydat osobám oprávněným, přičemž důvodem vydání byla skutečnost, že původní vlastnice nabyła dříve vlastnictví k nemovitosti na základě protiprávního zvýhodnění, ke kterému došlo při stanovení kupní ceny. Věcné břemeno užívání předmětného bytu bylo pro jeho matku zřízeno při převodu nemovitosti z ní na jejího syna. Stěžovatelé se domáhali zrušení takto vzniklého věcného břemena, neboť věcné břemeno vzniklo jako důsledek nespravedlnosti, kdy oprávněnou z věcného břemene je bývalá vlastnice nemovitosti, která nemovitost nabyła v rozporu s principy právního státu. Jejich návrh byl v předchozích řízeních zamítnut jak soudem odvolacím, tak Nejvyšším soudem ČR, a to rozhodnutím výše uvedeným, 22 Cdo 1152/2001, neboť zrušením věcného břemene by došlo ke konfliktu oprávněných zájmů, a to zájmem na stabilitu věcných břemen, od jejichž zřízení účastníci očekávají trvalou úpravu právních vztahů, a zájmem na co nejširší obnově restituovaného vlastnického práva. Účelem restitucí je zmírnění křivd, když jejich úplné odstranění není vždy možné a mohlo by vést k novým křivdám a, jak již bylo uvedeno výše, nebylo ani úmyslem zákonodárce, aby věcná břemena v důsledku vydání zanikla. Mimoto skutečnost, že povinná osoba (resp. její právní předchůdkyně) nabyła věc v důsledku protiprávního zvýhodnění, nemůže založit změnu poměrů, neboť k ní došlo před zřízením věcného břemene. Ústavní soud shledal ústavní stížnost nově povinných z takto vzniklého věcného břemene proti rozhodnutí odvolacího soudu a Nejvyššího soudu ČR jako neopodstatněnou, neboť napadeným rozhodnutím soudů nebylo zjištěno porušení základního práva stěžovatelů v řízení o zrušení věcného břemene. Ústavní soud však zároveň uvedl to, co je uvedeno výše, a sice že v daném případě mělo původní vlastníci nemovitosti zaniknout i právo „nižšího řádu“, vzhledem k tomu, že k vydání věci došlo osobou, která se stala povinnou osobou odvozeně, v důsledku přibuzenství. Dle ústavního soudu je totiž třeba mít na paměti, že jde o osoby povinné právě z důvodu porušení obecně uznávaných pravidel v procesu nabytí jejich vlastnického práva a že je proto neodůvodněné, aby byly po provedení restituce chráněny z titulu práva odvozeného od zaniklého vlastnického práva osob blízkých, v postavení osob povinných. Nový vlastníci zatížené nemovitosti se tedy neměli domáhat zrušení věcného břemene,

---

<sup>147</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. I. 66/03 ze dne 12.4.2006, ASPI

neboť toto dle výše zmíněného názoru Ústavního soudu zaniklo, ale je potřeba, aby k ochraně svých práv využili jiné právní prostředky, a sice prostředky sloužící k ochraně vlastnictví, tj. žaloby vlastnické či obecnou žalobu na určení. Poté by jejich návrhu mělo být vyhověno. V dané situaci se ovšem domáhali zrušení věcného břemene, což je v situaci, kdy věcné břemeno již zaniklo, stíženo nemožností uspět.

Při posuzování změny poměrů vychází soud z porovnávání poměrů, které existovaly při zřízení věcného břemene, a poměrů, které existují v době jeho rozhodování. Soud tedy při svém rozhodování porovnává zatížení vlastníka a výhody oprávněného v době, kdy bylo věcné břemeno zřízeno, se stavem v době rozhodování, přičemž stav v době změny vlastníka věcným břemenem dotčené nemovitosti není podstatný<sup>148</sup>.

O změnu poměrů se nejedná, dojde-li ke svémocnému rozšiřování věcného břemene oprávněným. Pokud osoba oprávněná z věcného břemene vykonává svá oprávnění nad rámec, který byl při jeho zřizování účastníky věcného břemene zamýšlen a dochází tak k výkonu oprávnění vyplývajících z věcného břemene v rozporu s dobrými mravy, nelze se domáhat zrušení věcného břemene z důvodů uvedených v ustanovení § 151p odst. 3, neboť se nejedná o změnu poměrů, nýbrž vlastník nemovitosti je v tomto případě oprávněn bránit svá práva u soudu prostřednictvím negatorní žaloby dle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>149</sup> Ve zcela krajním případě by však dle názoru Nejvyššího soudu ČR i v tomto případě při takovémto jednání účastníků, kteří svévolně rozšiřují oprávnění vyplývající jim z věcného břemene, dojít ke zrušení věcného břemene na základě změny poměrů dle ustanovení § 151p odst. 3, a to za předpokladu, že jiné prostředky pro zjednání nápravy nedovoleného rozšiřování věcného břemene nebyly účinné<sup>150</sup>.

Dojde-li soud k závěru, že v konkrétní rozhodované situaci došlo ke změně poměrů, musí dále zjistit, zda tato změna má za následek hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, tedy zda a jak se změna projevila na způsobu užívání zatížené nemovitosti a jak se změnil způsob výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni. Co se týče posuzování hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, je

<sup>148</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 269/96 ze dne 25. 6. 1998, ASPI

<sup>149</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1043/2004 ze dne 17. 2. 2005, ASPI

<sup>150</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4687/2007 ze dne 7. 4. 2009, ASPI



třeba vycházet z porovnání toho, jaká práva svědčí subjektu oprávněnému z věcného břemene, a jaké povinnosti vyplývají z věcného břemene naopak pro vlastníka zatížené nemovitosti. Toto porovnání se musí soudu jevit jako hrubě nepoměrné, neboť již z povahy věcných břemen vyplývá, že mezi právy oprávněného a povinnostmi zavázaného vždy existuje nepoměr, což k rozhodnutí o zrušení věcného břemene nestačí. Soudní praxe při zjišťování, zda v konkrétním případě existuje hrubý nepoměr, vychází z porovnání stavu mezi zatížením vlastníka a výhodou oprávněného v době, kdy bylo věcné břemeno zřízeno, se stavem v době rozhodování soudu<sup>151</sup>. Při svém rozhodování soud rovněž bere do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku zrušení, resp. omezení, věcného břemene za náhradu, a tuto újmu porovná s případnou újmou, která vznikla vlastníku zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů. Pro určení zda změnou poměrů nastal hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem přitom není rozhodující, zda tento stav nastal zaviněním některého z účastníků tohoto vztahu<sup>152</sup>.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu se za vznik hrubého nepoměru nepovažuje ta skutečnost, že současná právní úprava nepřipouští vznik věcného břemene bez náhrady, kdežto břemeno vzniklé za účinnosti dřívější právní úpravy bylo věcné břemeno zřízeno bez náhrady. Judikatura rovněž nepovažuje za hrubý nepoměr tu skutečnost, že věcné břemeno zřízené platně za dřívější právní úpravy je dle současné právní úpravy nepřijatelné<sup>153</sup>.

Při rozhodování soudu o zrušení, resp. omezení, věcného břemene, může vyvstat otázka, zda soud může věcné břemeno zrušit v případech, kdy hrubý nepoměr nastal dříve, než došlo ke změně poměrů. Na tuto otázku nám dává odpověď opět judikatura, konkrétně náleží Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 66/03 ze dne 12.4.2006. Předmětné rozhodnutí Ústavního soudu judikovalo, že podmínka pro zrušení věcného břemene není splněna, pokud hrubý nepoměr zde existoval již před změnou poměrů. Právně významný pro zrušení, resp. omezení, věcného břemene je pouze ten hrubý nepoměr, který je důsledkem změny poměrů<sup>154</sup>. Pokud tedy ke změně poměrů došlo a je i dán hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nejsou podmínky pro zrušení věcného

---

<sup>151</sup> Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2009, str. 89 a Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1624/2002 ze dne 1. 10. 2002, ASPI

<sup>152</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1624/2002 ze dne 1. 10. 2002, ASPI

<sup>153</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1665/99 ze dne 25.1.2001, ASPI

<sup>154</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1665/99 ze dne 25. 1. 2001, ASPI

břemene splněny, pokud zde hrubý nepoměr existoval již před změnou poměrů.

I přes veškeré shora uvedené, pro definitivní rozhodnutí soudu o zrušení věcného břemene, jak vyplývá zejména z obratu, že soud *může* rozhodnout o zrušení či omezení věcného břemene, uvedeného v ustanovení § 151p odst. 3, závisí zejména na jeho úvaze, zda uzná, že vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného či nikoli, a tedy ponechá věcné břemene tak, jak je<sup>155</sup>. Je tedy na účastnících řízení, aby svá tvrzení náležitě doložili a přesvědčivě argumentovali ve svůj prospěch za účelem ovlivnění úvahy soudu. Závisí-li totiž rozhodování o určitých skutečnostech pouze na úvaze příslušného orgánu, může být tatáž věc rozhodnuta rozdílným způsobem. V tomto případě je vhodné nalézt přiměřenou judikaturu vyšších soudů, které již obdobný případ rozhodly, a ve své argumentaci odkázat především na jejich stanoviska. V opačném případě neúspěšnému účastníkovi řízení nezbude, než se obrátit na soud vyšší instance, ovšem s tím, že úvahu odvolacího soudu o tom, zda jde o hrubý nepoměr či nikoli, je možné zpochybnit v dovolacím řízení jen v situaci, kdy je tato úvaha zjevně nepřiměřená<sup>156</sup>. Na úvaze soudu závisí i skutečnost, zda dojde k úplnému zrušení věcného břemene, či pouze k jeho omezení. Soudům je tedy při rozhodování o zániku věcného břemene dána široká míra volného uvážení. Takto stanovená míra úvahy má své klady i zápory. Mezi klady lze samozřejmě zahrnout skutečnost, že soud může zhodnotit veškeré okolnosti, které se k věcnému břemeni vážou, a například, i kdyby došlo změnou poměrů k hrubému nepoměru mezi oprávněním a povinností vyplývající z věcného břemene, věcné břemeno ponechat, a to z toho důvodu, že je například dán zájem společnosti na dalším trvání věcného břemene. Mezi zápory pak lze uvést výše uvedené, kdy si návrhatel nemůže být nikdy jist, že jeho návrhu na zrušení věcného břemene bude skutečně vyhověno. Ovšem toto to je v právní praxi na denním pořádku.

Budou-li naplněna výše uvedená kritéria, tedy že v důsledku změny poměrů vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného subjektu, a soud svou úvahou k tomuto závěru dospěje, rozhodne o zrušení či omezení věcného břemene. Jak bylo

---

<sup>155</sup> Opačný názor je zastáván v knize *Občan a vlastnictví v čs. právním řádu* od autorů M. Holuba a J. Bičovského, a to na str. 153, kteří obrat, že tak soud „může“ učinit, vykládají, že tak soud musí učinit, jestliže jsou naplněny požadované podmínky. Dle mého názoru ovšem závisí na úvaze soudu, jak danou situaci posoudí a učinit tak tedy nemusí.

<sup>156</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1043/2004 ze dne 17.2.2005, ASPI

uvedeno shora, rozhodnutí o zrušení či omezení věcného břemene rozhodnutím soudu nebrání ta skutečnost, že hrubý nepoměr vznikl v důsledku změny poměrů z důvodů zavinění na straně oprávněného či povinného subjektu<sup>157</sup>.

Ve svém rozhodnutí o zrušení či omezení věcného břemene je soud povinen uvést výši náhrady, jež je rozhodnutím soudu přiznána osobě oprávněné z věcného břemene. Rozhodnutí o náhradě, je totiž obligatorní součástí rozhodnutí. V návrhu na zrušení či omezení věcného břemene zmínka o náhradě za toto zrušení, resp. omezení, uvedena být nemusí, a přesto o ní soud může, resp. musí, rozhodnout. Jaká bude výše a způsob náhrady závisí opět na úvaze soudu, s tím, že z dikce zákona pro něj plyne povinnost určit náhradu přiměřenou konkrétní situaci. Přiměřenost náhrady by měl soud odvozovat z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením či omezením věcného břemene dostane vlastníkově zatížené nemovitosti, a z rozsahu majetkových důsledků zániku věcného břemene pro oprávněného z věcného břemene. Při svém rozhodování o výši náhrady bude soud zpravidla odkazovat na znalecký posudek. Jako přiměřenou náhradu za zrušené věcné břemeno užívání bytu by soud mohl například určit peněžitou částku, kterou by byl oprávněný z věcného břemene nucen hradit za užívání náhradního bytu<sup>158</sup>. Soud rovněž vezme do úvahy, zda věcné břemeno užívání bytu bylo zřízeno dočasně či doživotně, úplatně či bezplatně, vyvodí, po jakou možnou dobu by takto mohlo být pravděpodobně užíváno a při určení výše náhrady bude vycházet z možného příjmu za případný pronájem tohoto bytu povinnými z věcného břemene. Při určování výše náhrady soud ovšem nepřihlíží k okolnosti, že zhoršení věci zatížené věcným břemenem způsobil svým protiprávním jednáním oprávněný z rušeného věcného břemene, stejně jako nepřihlíží ke skutečnosti, že oprávněný sám upustil od výkonu oprávnění vyplývajícího pro něj z věcného břemene ani z jakých důvodů se tak stalo.<sup>159</sup>

Náhrada je v praxi soudy nejčastěji přiznávána jakožto jednorázová peněžitá částka. Nemusí tomu ovšem tak být vždy. Soud je oprávněn přiznat i náhradu spočívající ve vytvoření stavu, který zabezpečí plnohodnotné uspokojení potřeb oprávněného jiným

---

<sup>157</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu SR sp. zn. 1 Cz 61/77 ze dne 28.6.1977, ASPI

<sup>158</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu SR sp. zn. 2 Cz 70/78 ze dne 27.9.1978, ASPI

<sup>159</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Co 2284/98 ze dne 1.3.2000, ASPI

způsobem, než je dosavadní výkon oprávnění vyplývající z věcného břemene<sup>160</sup>, přičemž je na jeho uvážení, jak rozhodne, zda přizná náhradu peněžitou či nepeněžitou, neboť není vázán tím, že rozhodnout o peněžité náhradě by mohl pouze v situaci, kdy nepeněžitá náhrada by nebyla možná<sup>161</sup>. V určitých případech by mohlo dojít k situaci, kdy náhrada za zrušení věcného břemene bude oprávněnému z věcného břemene i odepřena. Tuto skutečnost by bylo možno zvažovat např. v případě, že změna poměrů nastala v důsledku promlčení práva, přičemž přiznání náhrady za zrušení věcného břemene z tohoto důvodu by bylo v rozporu s ustanovením § 3 odst. 1 občanského zákoníku, tj. v rozporu s dobrými mravy<sup>162</sup>.

Vzhledem ke skutečnosti, že změna poměrů a v jejím důsledku nastalý hrubý nepoměr mezi oprávněním a věcným břemenem nemá sama o sobě za následek zánik věcného břemene, je k jeho zániku nutné, aby se účastník věcného břemene domáhal u soudu jeho zrušení, nikoli určení, že zaniklo<sup>163</sup>. Aby mohl soud tedy zrušit či omezit věcné břemeno, je nezbytné, aby byl podán návrh na zrušení či omezení věcného břemene, a to aktivně legitimovanou osobou. O tom, že aktivně legitimovanou osobou k podání návrhu je vlastník zatíženého pozemku, není pochyb. Otázkou ovšem zůstává, zda tuto legitimaci má i osoba oprávněná z věcného břemene. Je tomu tak proto, že v odborné literatuře i rozhodnutích soudů<sup>164</sup> se vyskytovaly názory, že návrh na zrušení věcného břemene dle ustanovení § 151p odst. 3 je oprávněn podat pouze subjekt povinný z věcného břemene, a to z toho důvodu, že osoba oprávněná z věcného břemene nebude-li chtít věcné břemeno dále využívat, nemusí tak činit a může se jej vzdát, ovšem bez toho, že by jí náležela jakákoli náhrada<sup>165</sup>. Uvedené názory odborné literatury jsou ovšem v rozporu s rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3619/2008 ze dne 6. 11. 2008, v němž soud vyjádřil názor, že věcné břemeno nemůže zaniknout jednostranným vzdáním se práva, jak již bylo uvedeno výše. V důsledku tohoto Nejvyšší soud dovodil, že návrh na zrušení, resp. omezení věcného břemene je oprávněn podat nejen vlastník zatížené nemovitosti, nýbrž i oprávněný z věcného břemene, neboť i on může mít zájem na zániku věcného břemene, a

<sup>160</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu SR sp. zn. Cpj 59/71 ze dne 27.6.1972, ASPI

<sup>161</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2650/2003 ze dne 28.1.2004, ASPI

<sup>162</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 346/2006 ze dne 27. 2. 2006, ASPI

<sup>163</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2395/2004 ze dne 10.5.2005, ASPI

<sup>164</sup> Rozsudek Krajského soudu v Plzni sp. zn. 11 Co 632/97 ze dne 20.10.1997, ASPI

<sup>165</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 639

to například v případech, kdy bylo věcné břemeno zřízeno za úplatu, jež je oprávněný povinen hradit vlastníkovu zatížené nemovitosti po dobu trvání věcného břemene. Rozsudek Nejvyššího soudu v dané věci tedy považuji za zcela správný a nutný ke sjednocení rozhodovací praxe soudů a ochraně práv zaručených Ústavou ČR, a to domáhat se svých práv stanoveným způsobem u nezávislého a nestranného soudu. Nebylo by tedy spravedlivé oprávněného o tuto možnost zrušení věcného břemene připravit, a to vzhledem k tomu, že jiný způsob zániku věcného břemene v případě, kdy by povinný z věcného břemene nesouhlasil s ukončením věcného břemene, by nebyl možný a oprávněný z věcného břemene by byl mimo jiné i nucen nést nezbytné náklady spojené se zachováním a opravami zatížené nemovitosti. V důsledku této skutečnosti a vzhledem k tomu, že i oprávněný z věcného břemene může mít zájem na zrušení věcného břemene, je tedy důležité osobě oprávněné z věcného břemene právo podat soudu návrh na zrušení věcného břemene přiznat, neboť i pro oprávněného z věcného břemene se může toto břemeno stát nevýhodným a má mít zachován nárok na podání návrhu na zrušení věcného břemene za přiměřenou náhradu, jelikož zánikem věcného břemene získává povinný majetkový prospěch, který je potřeba vypořádat. Mimoto, ustanovení § 151p odst. 3 občanského zákoníku neobsahuje dikci, že by toto právo příslušelo pouze povinnému z věcného břemene. K dané problematice se blíže vyjadřuje i návrh nového občanského zákoníku, který ovšem ve svém ustanovení § 1235 odst. 2 říká, že při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby bude se moci vlastník služebné věci domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu. Návrh nového občanského zákoníku tak ovšem opouští myšlenku vyslovenou rozhodnutím Nejvyššího soudu a k podání návrhu na zrušení věcného břemene soudem aktivně legitimuje pouze povinného z věcného břemene. Takovýto postup se mi jeví jako nevhodný, upírající oprávněnému z věcného břemene možnost domáhat se svých práv, a bez pochyby bych se přiklonila ke změně daného ustanovení ve prospěch oprávněného z věcného břemene.

Je-li více vlastníků zatížené nemovitosti v a tedy i více povinných z věcného břemene, je oprávněn domáhat se zrušení věcného břemene u soudu každý z nich. Stejně tak by měl povinný z věcného břemene v případě jeho návrhu na zrušení věcného břemene uvést jako žalovaného ve svém žalobním návrhu všechny oprávněné spoluvlastníky z věcného

břemene.

Soud je dle téhož ustanovení občanského zákoníku oprávněn rozhodnout o poskytování peněžitého plnění namísto plnění věcného v případech, kdy pro změnu poměru nelze spravedlivě trvat na tomto věcném plnění.

Rozhodnutí soudu o zrušení, resp. omezení věcného břemene, je konstitutivní, tudíž k zániku věcného břemene dojde ex nunc, právní mocí rozsudku.

Na závěr je vhodné uvést, že domáhat se prostřednictvím soudu zrušení či omezení věcného břemene vzniklého ze zákona není možné.<sup>166</sup> Rovněž nelze rozhodnout o zrušení či omezení věcného břemene, jež nevzniklo platně, jež tedy neexistuje, neboť zrušit lze jen existující věcné břemeno<sup>167</sup>.

### **6.2.2 Rozhodnutím vyvlastňovacího a pozemkového úřadu**

Dalšími orgány, kterým zákon svěřuje oprávnění zrušit svým rozhodnutím věcné břemeno je vyvlastňovací a pozemkový úřad.

Vyvlastnění je upraveno zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Ústavní základy vyvlastnění jsou stanoveny v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle něhož je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Podmínky, jež je nutné splnit při vyvlastnění<sup>168</sup> dle zákona o vyvlastnění, jsou uvedeny v ustanoveních § 3 až 5 tohoto zákona:

- Vyvlastnění je přípustné jen pro účel stanovený zvl. zákonem.
- Pokud veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním

---

<sup>166</sup> Holub, M., Bičovský, J. – Občan a vlastnictví v čs. právním řádu. Panorama, 1985, str. 153

<sup>167</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2695/99 ze dne 19.6.2001, ASPI

<sup>168</sup> Vyvlastněním se dle ustanovení § 2 písm. a) zákona o vyvlastnění rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Vyvlastňovací zákon tedy nepovažuje za vyvlastnění jen přechod vlastnického práva z jedné osoby na druhou, ale užívá pojmu vyvlastnění i pro omezení vlastnického práva, a také omezení nebo odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu.

dosavadních práv vyvlastňovaného.

- Jen v rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem (proporcionalita vyvlastnění). Ovšem v případech, kdy není možné pozemek, stavbu nebo jejich části, případně právo odpovídající věcnému břemeni užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.
- Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění možno dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem (subsidiarita vyvlastnění).
- Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada.

Zánik věcného břemene rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu je možný v případech, kdy vyvlastňovací úřad rozhodne na žádost vyvlastnítele<sup>169</sup>, podanou v souladu s ustanovením § 18 zákona o vyvlastnění, o tom, že právo odpovídající věcnému břemeni k nemovitosti se zrušuje, a to za předpokladu, že toto rozhodnutí postačuje k naplnění účelu vyvlastnění, a dále v případech uvedených v ustanovení § 6 písm. d) tohoto zákona, dle něhož vyvlastněním zanikají věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě, ovšem s výjimkou věcných břemen, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovaly (§ 8 zákona o vyvlastnění).

Oprávněný z věcného břemene, jehož právo odpovídající věcnému břemeni vyvlastněním zaniklo či bylo omezeno, náleží náhrada ve výši ceny práva odpovídající věcnému břemeni dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zvláštním zákonem, jenž stanoví účel, jehož má být dosaženo vyvlastněním, je například zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Jak již bylo uvedeno výše, je účelem vyvlastnění dle stavebního zákona to, že práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření

---

<sup>169</sup> Vyvlastnítelem se dle ustanovení § 2 písm. c) zákona o vyvlastnění rozumí ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemeni.

podle stavebního zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, nebo jde-li o veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví, nebo o stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, či o asanaci (ozdravení) území<sup>170</sup>. Dalším zákonem, jenž stanoví účel, pro který lze vyvlastnění provést je zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, atd.

Oprávnění rozhodnout o zrušení či omezení věcného břemena náleží rovněž pozemkovému úřadu, a to dle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (o půdě), a dále dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Ustanovení § 9 odst. 5 zákona o půdě dává pozemkovému úřadu oprávnění rozhodnout o tom, že věcné břemeno na nemovitosti, jež se převádí na oprávněnou osobu na základě dohody o vydání nemovitosti či na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví nemovitosti, se zrušuje. Uvedené lze učinit pouze v případech, kdy je to nezbytně třeba. Podmínkou zrušení věcného břemene je v tomto případě tedy nezbytnost takového rozhodnutí, což svým způsobem odpovídá zásadě subsidiarity takového jednání a nemožnosti dosáhnout daného účelu jinak.

Pozemkový úřad může dle ustanovení § 19 odst. 2 věcné břemeno k dotčeným pozemkům zrušit rovněž v souvislosti s prováděním pozemkových úprav, a to na základě dohody vlastníků o uspořádání pozemků v určitém území provedeném za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek. Nedojde-li mezi vlastníky pozemku k dohodě, rozhodne o pozemkových úpravách pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem, tedy především za podmínek stanovených zákonem č. 139/2002 Sb. Pozemkový úřad je

---

<sup>170</sup> Dle ustanovení § 170 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.



oprávněn věcné břemeno zrušit, je-li jeho další trvání nepotřebné z hlediska prospěšného užívání pozemku. Věcné břemeno v tomto případě zaniká právní mocí rozhodnutí pozemkového úřadu.

### **6.3 Zánik věcného břemene na základě smlouvy**

Smlouvou uzavřenou mezi aktuálně oprávněným a povinným z věcného břemene lze dle Nejvyššího soudu SR sp. zn. Cpj 55/87 ze dne 22. 12. 1987 zrušit v podstatě jakékoli věcné břemeno, ať už vzniklé rozhodnutím příslušného orgánu, na základě smlouvy i vydržením, ovšem s výjimkou věcných břemen vzniklých ze zákona, kdy zrušení takto vzniklého věcného břemene vzájemnou dohodou stran by bylo nutno považovat za absolutně neplatný právní úkon, a to pro rozpor se zákonem<sup>171</sup>.

Smlouva o zrušení věcného břemene musí mít písemnou formu, jinak je absolutně neplatná, a veškeré náležitosti, které k platnosti smlouvy vyžaduje zákon.

K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni je nutný vklad do katastru nemovitostí, který má konstitutivní účinek. Byla-li by účastníky sepsána smlouva o zrušení věcného břemene, aniž by tato byla vložena do katastru nemovitostí, není takováto smlouva účinná a věcné břemeno nezaniká. Mimoto, nebyl-li by návrh na vklad smlouvy o zrušení věcného břemene do katastru nemovitostí učiněn ani do uplynutí tří let od jejího uzavření, platí, že účastníci od této smlouvy odstoupili.<sup>172</sup>

Věcné břemeno zanikne dnem výmazu z katastru nemovitostí. Výmaz věcného břemene, je proveden na základě pravomocného rozhodnutí o povolení výmazu s účinností ke dni, kdy byl návrh na výmaz doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

---

<sup>171</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 555

<sup>172</sup> Dle ustanovení § 47 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, platí, že nebyl-li podán do tří let od uzavření smlouvy návrh na rozhodnutí podle odstavce 1 (Jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím), platí, že účastníci od smlouvy odstoupili.

Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1265/98 ze dne 20. 12. 2000 je i při zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni privativní novací dle ustanovení § 570 občanského zákoníku rovněž nutný vklad této dohody do katastru nemovitostí<sup>173</sup>. Pokud by tak učiněno nebylo, věcné břemeno nezanikne.

Pokud účastníci smlouvy ruší na jejím základě věcné břemeno, jenž se vztahuje k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, zaniká takovéto věcné břemeno již účinností smlouvy.<sup>174</sup>

Je-li oprávněných či povinných z věcného břemene více, je nutné, aby účastníky smlouvy o zrušení věcného břemene byli všichni.

#### **6.4 Zánik věcného břemene splynutím**

Splynutí, jakožto jeden z obecných způsobů zániku práv a povinností, je upraveno v ustanovení § 584 občanského zákoníku. Dle tohoto ustanovení platí, že jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak. Uvedené ustanovení občanského zákoníku se týká závazkových vztahů, ovšem analogicky se uplatňuje rovněž u věcných břemen a mimoto i z povahy věcných břemen a ze zásady, že nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc (nemini res sua servit) vyplývá, že stane-li se subjekt povinný z věcného břemene zároveň subjektem oprávněným, a naopak, dochází k zániku věcného břemene, a to okamžikem splynutí oprávněného a povinného subjektu.

Otázkou ovšem je, zda v případech, kdy se v budoucnu předchozí oprávněná a zatížená nemovitost opět rozdělí mezi rozdílné subjekty, dojde k obnovení věcného břemene či zda je zánik věcného břemene definitivní. Dle některých názorů odborníků nemá opětovné rozdělení nemovitostí mezi rozdílné subjekty na již jednou zaniklé věcné břemeno žádný

---

<sup>173</sup> Dle předmětného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR zaniká dle ustanovení § 151p odst. 1 občanského zákoníku věcné břemeno i novací, jde-li ovšem o novací privativní dle ustanovení § 570 občanského zákoníku.

<sup>174</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 557

vliv a pro případ, že vznikne nová potřeba věcného břemene, nezbude vlastníkům předmětných nemovitostí jiná možnost, než zřídit věcné břemeno nové<sup>175</sup>. Dle jiných názorů<sup>176</sup> ovšem v takovém případě dochází k tzv. obživnutí věcného břemene. Dle nich samotným splnutím věcné břemeno nezaniká, břemeno není pouze vykonáváno a je na uvážení vlastníka nemovitostí, zda jej nechá či nenechá vymazat z katastru nemovitostí<sup>177</sup>. Uvedený názor vyplývá mimo jiné i z historického výkladu věcných břemen ve spojitosti s ustanovením § 526 obecného zákoníku občanského z roku 1811, dle něhož v případech, kdy došlo ke sjednocení vlastnictví pozemku panujícího a pozemku služebného v jedné osobě, služebnost sama sebou zanikla. Ovšem pokud došlo později ke zcizení některého ze spojených pozemků, aniž byla mezitím služebnost vymazána z veřejných knih, měl opět nový držitel panujícího pozemku právo vykonávat služebnost. Dojde-li tedy v současnosti ke splnutí subjektu oprávněného a povinného, věcné břemeno tzv. pouze dočasně „spí“, neboť oprávněný z věcného břemene užívá v této době zatíženou nemovitost z titulu vlastnického práva a právo odpovídající věcnému břemenu je tedy potlačeno do pozadí.<sup>178</sup> Pokud by v průběhu tohoto tzv. usnutí věcného břemene nedošlo k uplynutí desetileté promlčecí lhůty či výmazu věcného břemene z katastru nemovitostí, bylo by při následném rozdělení vlastnictví nemovitosti na dvě rozdílné osoby možno začít právo z věcného břemene opět vykonávat. S uvedeným názorem souhlasím, neboť nejen z historického hlediska, k němuž je nutno při výkladu věcných břemen přihlížet<sup>179</sup>, ale rovněž z hlediska účelu věcného břemene vyplývá, že je nutno vzít za své tento názor. Věcné břemeno je zřizováno za účelem trvalého prospěšnějšího využití oprávněné nemovitosti jako takové, a proto by splnutí nemělo zapříčinit absolutní zánik takto zřízeného věcného břemene, neboť ke splnutí může dojít z různých důvodů, a to i jen na zcela zanedbatelnou dobu, a mělo-li by takovéto krátké splnutí osoby oprávněné a povinné způsobit zánik věcného břemene bez možnosti opětovného obživnutí, byl by zcela zmařen účel již jednou

---

<sup>175</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 561

<sup>176</sup> Názor, že po opětovném rozdělení věci věcné břemeno obživne, zastává například JUDr. Jiří Spáčil, CSc. v díle Věcná břemena v občanském zákoníku, Praha: C. H. Beck, 2006, str. 57

<sup>177</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 636

<sup>178</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 636

<sup>179</sup> Dle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 6.6.1995 sp. zn. 33 Ca 24/95 je při výkladu věcných břemen nutno brát v úvahu i původ a vývoj institutu věcných břemen a jeho účel a nelze ignorovat ani přístup judikatury k problematice věcných břemen, právě teoretické pojetí a koneckonců ani obecně právní vědomí o obsahu věcných břemen.

zřízeného věcného břemene a vlastník oprávněné nemovitosti by byl nucen opětovně nalézat řešení, jak prospěšněji užívat svou nemovitost. Tvrzení o opětovném obživení věcného břemene vyplývá rovněž z ustanovení § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, dle něhož právo odpovídající věcnému břemeni zaniká dnem zápisu výmazu tohoto práva do katastru nemovitostí, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak, což v případě splnutí stanoveno není<sup>180</sup>.

Právní úprava *de lege ferenda* rovněž počítá s tím, že splnutím vlastnictví panující a služebné věci věcné břemeno, resp. služebnost, nezanikne. Je však na vůli vlastníka takto splnutého vlastnictví, zda věcné břemeno zůstane zachováno, či zda jej zruší.

Judikatura je ve svých závěrech i přes shora uvedené ovšem odlišná. Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2044/2000 ze dne 22. 8. 2002 judikoval, že je pojmově vyloučeno, aby věcné břemeno mohlo existovat za situace, kdy vlastník nemovitosti zatížené není rozdílný od vlastníka nemovitosti oprávněné, neboť občanský zákoník ustanovení o obnově práva odpovídajícího věcnému břemeni, které zaniklo sjednocením panujícího a služebného pozemku, neobsahuje. Stejně tak se v odborné literatuře odkazuje na elasticitu vlastnického práva, kdy v případě splnutí zanikne možnost výkonu věcného břemene a věcné břemeno nebude ani nemůže být z hlediska práva vykonáváno, když vlastník bude za takové situace působit na jím vlastněné nemovitosti z titulu „silnějšího“ vlastnického práva, a nikoliv z titulu práva odpovídajícího věcnému břemeni, přičemž je nemyslitelné, aby jeden subjekt disponoval k vlastněné nemovitosti právy vyplývajícími z vlastnického práva a současně právy z věcného břemene, když práva z věcného břemene jsou obsažena již v širším rozsahu práva vlastnického.<sup>181</sup>

Jak však současný vývoj právní úpravy napovídá, v brzké době bude situace odlišná a splnutím věcné břemeno nezanikne, což je dle mého názoru žádoucí.

---

<sup>180</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 637

<sup>181</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 562

Jiná je situace v případech, kdy se subjektem oprávněným, resp. povinným, stane spoluvlastník zatížený, resp. oprávněné nemovitosti. V tomto případě ke splnutí nedochází, neboť zde nenastala úplná totožnost oprávněného a povinného subjektu<sup>182</sup>. Spoluvlastník oprávněné, resp. zatížené, nemovitosti, však nebude vykonávat práva, resp. povinnosti, odpovídající věcnému břemeni, nýbrž bude vykonávat své vlastnické právo.

## 6.5 Zánik věcného břemene uplynutím doby

I přes skutečnost, že tento způsob zániku věcného břemene občanský zákoník výslovně neupravuje, věcné břemeno uplynutím doby, na níž bylo zřízeno, zaniká, a to za předpokladu, že tato skutečnost byla vložena do příslušného katastru nemovitostí<sup>183</sup>. Účastníkům smlouvy totiž žádné ustanovení zákona nebrání uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene jen na určitý časový úsek a takto sjednané trvání věcného břemene není tudíž neplatné, přestože věcná břemena jsou svojí podstatou právy trvalými.

K zániku věcného břemene zřízeného na dobu určitou dochází již samotným uplynutím této doby *ex lege*<sup>184</sup>. Nebylo-li věcné břemeno výslovně sjednáno na dobu určitou, má se za to, že bylo sjednáno na dobu neurčitou.<sup>185</sup>

## 6.6 Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky

Dle ustanovení § 36 občanského zákoníku lze zánik práv či povinností vázat na splnění podmínky. Tato podmínka musí být možná, k podmínce nemožné se nepřihlíží. Při zřízení věcného břemene smlouvou mohou tedy její účastníci sjednat rozvazovací podmínku, při jejímž splnění již nastalé následky pominou a právní vztah věcného břemeno zanikne *ex nunc*.

---

<sup>182</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 637

<sup>183</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu III. ÚS 104/04 ze dne 13. 10. 2004, ASPI

<sup>184</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, str. 558

<sup>185</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 637

Rozvazovací podmínka může být vázána na určitou nejistou budoucí událost, o které není známo, zda vůbec nastane či která jistě nastane, ale neví se, kdy nastane.

Oproti předchozímu důvodu zániku věcných břemen, tedy uplynutím sjednané doby, je tento způsob zániku věcného břemene zjevně vhodnější<sup>186</sup>, neboť subjekty si přesně mohou vymezit skutečnosti, za kterých již věcné břemene nebude potřebné, a tudíž zanikne. V běžném životě se totiž mohou vyskytnout situace, kdy účastníci smlouvy o zřízení věcného břemene dopředu nevědí, za jak dlouhou dobu důvod zřízení věcného břemene odpadne, například kdy bude oprávněnému subjektu zřízena jeho vlastní studna, a proto si zánik věcného břemene sjednají jen do doby, kdy bude ona podmínka zřízení věcného břemene realizována, například když bude oprávněný subjekt napojen na veřejnou vodovodní síť.

## 6.7 Promlčení věcných břemen

Promlčení věcných břemen má velmi mnoho podobného se zánikem věcných břemen, přestože promlčením dle mého názoru věcná břemena nezanikají.

Dle ustanovení § 109 občanského zákoníku právo odpovídající věcnému břemeni se promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno. Z uvedeného vyplývá, že nedochází k promlčení věcného břemene jako takového, ale pouze k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Tím, že uplyne předemtná desetiletá lhůta, v níž není právo odpovídající věcnému břemeni vykonáváno, dojde k podstatnému oslabení práva oprávněného, a to tak, oprávněný pozbývá nárok vykonávat své právo, je-li vlastníkem zatížené nemovitosti vznesena námitka promlčení. Právo ani povinnost odpovídající věcnému břemeni však nezanikají, zaniká pouze zmíněný nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného

---

<sup>186</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 637

břemene. Právní vztah z věcného břemene trvá nadále, ale pouze v tzv. naturální formě, tudíž právo z věcného břemene vyplývající může být nadále oprávněným vykonáváno. Oproti tomuto při zániku věcného břemene zaniká nejen nárok, ale i právo oprávněného.

Pro určení počátku běhu promlčecí doby je rozhodující, co je obsahem věcného břemene.

Je-li obsahem věcného břemene povinnost něco konat (*facere*), počíná desetiletá promlčecí doba běžet dnem, kdy povinný z věcného břemene tuto svou povinnost přestal plnit a oprávněný nevykoná své právo. V případech, kdy plnění spočívá v opakujícím se plnění povinnosti k určitému termínu, počíná běh promlčecí doby dnem následujícím po dni, kdy tato povinnost měla být splněna. Má-li povinný z věcného břemene povinnost udržovat určitý stav, počíná promlčecí lhůta běžet okamžikem, kdy tento stav odporuje uložené povinnosti.

V případech věcných břemen, jejichž obsahem je povinnost něčeho se zdržet (*omittere*), dochází k běhu promlčecí doby okamžikem, kdy povinný tuto povinnost porušil a oprávněný se nedomáhal, aby povinný svou povinnost zachoval.

U věcných břemen s povinností něco strpět (*pati*), počíná běh promlčecí doby okamžikem, kdy oprávněný přestal své oprávnění, jež je povinný z věcného břemene povinen strpět, vykonávat a aby tedy došlo k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni, nesmí je oprávněný po celou dobu deseti let vykonat. Pokud by své právo vykonal, došlo by k přerušení běhu promlčecí doby a tato by počala běžet znovu.

Ve všech výše zmíněných případech je rozhodující, že oprávněný své právo nevykonává, ať už z objektivních či subjektivních důvodů. Dojde-li k uplatnění práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněným u soudu či jiného příslušného orgánu a v zahájeném řízení řádně pokračuje, promlčecí doba po dobu řízení přestává běžet.

Jak bylo uvedeno výše, nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni není důvodem zániku práva dle ustanovení § 151p odst. 2 občanského zákoníku a nejedná se

tedy o takovou trvalou změnu, která by měla za následek zánik věcného břemene<sup>187</sup>, jedná se pouze o skutečnost, která může vést až k promlčení tohoto práva a dle soudní praxe je možné, aby promlčení bylo důvodem zániku věcného břemene dle ustanovení § 151p odst. 3 občanského zákoníku, a promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni lze tedy považovat za takovou změnu poměrů, díky níž vznikne hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem. Uplyne-li desetiletá promlčecí lhůta, může se účastník věcného břemene obrátit na soud s návrhem, aby věcné břemeno zrušil. Hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem zde vzniká z důvodu nevykonatelnosti práva odpovídajícího věcnému břemeni a trvajících zápisu omezujícího věcného břemene k nemovitosti v katastru nemovitostí.

Na závěr je nutno podotknout, že promlčení práv odpovídajících věcnému břemeni se netýká věcných břemen vzniklých ze zákona, a to z toho důvodu, že i v případě jejich nevykonávání stále existuje právní důvod, jímž je sám zákon, který za stanovených podmínek výkon práva umožňuje<sup>188</sup>.

Návrh nového občanského zákoníku upravuje problematiku promlčení věcných břemen obdobně, ovšem s drobnými odchylkami od stávající právní úpravy. Návrh nového občanského zákoníku stanoví desetiletou lhůtu, v níž dojde k promlčení práv, která byla zapsána do veřejného seznamu, nebylo-li právo po tuto dobu vykonáno. Výjimka je stanovena u práv zapsaných ve veřejném seznamu, která jsou vykonávána jen zřídka. U takovýchto práv dochází k jejich promlčení po uplynutí desetileté lhůty jen za předpokladu, že osoba oprávněná měla v průběhu této lhůty příležitost alespoň třikrát své právo vykonat, avšak neučinila tak. V případě, že by se v desetileté lhůtě příležitost vykonat právo třikrát nevyskytla, promlčecí doba se ze zákona prodlužuje, a to do té doby, než bude mít oprávněná osoba příležitost své právo vykonat potřetí a ani tuto třetí možnost nevyužije.

Naopak u služebností je nově stanoveno, že se promlčí, když subjekt povinný brání jejímu výkonu a oprávněná osoba neuplatní své právo do tří let od porušení této povinnosti.

---

<sup>187</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2231/2007 ze dne 12.8.2008, ASPI

<sup>188</sup> Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2009, str. 97



Pokud by však subjekt povinný výkonu práva nebránil, pouze by osoba oprávněna své právo vyplývající z věcného břemene nevykonávala, k promlčení by došlo po uplynutí shora uvedené desetileté doby, po níž přestala své právo vykonávat. Uvedené obdobně platí o promlčení reálného břemene. Práva na jednotlivá plnění se však budou promlčovat jako pohledávky.

Na rozdíl od současné právní úpravy, kdy promlčení nepůsobí samo o sobě zánik věcného břemene, pouze dává subjektu povinnému možnost domáhat se jeho zrušení soudní cestou za užití ustanovení § 151p odst. 3 občanského zákoníku, a i po jejich promlčení zůstává nadále zapsáno v katastru nemovitostí, návrh § 567 nového občanského zákoníku zavádí dle mého názoru zásadní novinku, když stanoví, že v případě promlčení práva zapsaného ve veřejném seznamu, vymaže z něj ten, kdo takový seznam vede, toto právo na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem. Dle návrhu nového občanského zákoníku již tedy není potřeba, aby se povinný z věcného břemene složitě domáhal v případě jeho promlčení zrušení věcného břemene soudní cestou. Nově bude stačit, že osvědčí svůj právní zájem na výmazu z věcného břemene, toto bude vymazáno, a tedy zanikne. Bude však nezbytné, aby katastry nemovitostí náležitě zkoumaly, zda skutečně k promlčení došlo, což by měl doložit povinný z věcného břemene s tím, že subjekt oprávněný by měl mít právo vyjádřit se k výmazu věcného břemene a rozporovat uplynutí promlčecí lhůty. Uvedené navrhované ustanovení bych tedy doplnila o tu skutečnost, že katastr nemovitostí vymaže právo na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem a která uplynutí promlčecí doby náležitě doloží.

Jako nepromlčitelné stanoví návrh nového občanského zákoníku právo požadovat vykoupení reálného břemene.

## 7. Úplatnost, bezplatnost věcných břemen a jejich oceňování

Věcné břemeno je výrazným zásahem do vlastnického práva vlastníka zatížené nemovitosti, který je tak ve výkonu vlastnického práva značně omezen. Omezením vlastnického práva jednoho vlastníka vzniká prospěch vlastníka jiného, resp. jiné osoby. Pro určení, zda za takovéto omezení náleží zatěžované osobě náhrada, záleží na způsobu vzniku věcného břemene.

Občanský zákoník povinnost k úhradě za zřízení věcného břemene, pokud se týče věcného břemene zřizovaného dohodou účastníků, nestanoví. Zde je ponecháno zcela na vůli budoucího oprávněného a především budoucího povinného, zda věcné břemeno zřídí za úplatu či bezúplatně. Rozhodnou-li se účastníci věcného břemene pro jeho úplatné zřízení, pojmu tuto skutečnost do smlouvy o zřízení věcného břemene, kde rovněž uvedou, jakou cenu bude oprávněný z věcného břemene povinen uhradit povinnému z věcného břemene za to, že tento nechá dobrovolně omezit své vlastnické právo k zatěžované nemovitosti. Pokud by tento fakt účastníci smlouvy opomněli, platí, že věcné břemeno bylo zřízeno bezúplatně a oprávněný z věcného břemene není povinen za jeho zřízení nic hradit. Je však nutno podotknout, že i při dobrovolném zatížení nemovitosti může vyvstat otázka, za jakou cenu by tak mělo být učiněno.

Jiná je situace v případech věcných břemen vznikajících rozhodnutím správního orgánu či ze zákona, kdy se nejedná o dobrovolný akt vlastníka zatěžovaného pozemku. V těchto případech již z ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod zcela jednoznačně vyplývá, že omezit vlastnické právo lze pouze za náhradu. Je-li tedy vlastník nemovitosti ve svém vlastnickém právu omezen právě vznikem věcného břemene rozhodnutím správního orgánu či ze zákona, je nutné poskytnout mu za toto omezení náhradu.

Jak ale výši této náhrady určit, resp. jaká je cena věcného břemene, resp. jaká je újma povinného? Vodítkem pro zodpovězení této otázky je nám zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných

majetkových hodnot (majetku) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, tj. stanoví i způsob výpočtu ocenění věcného břemene. Ocenění věcných břemen dle předmětného zákona se dle ustanovení § 1 používá pro účely stanovené zvláštními předpisy, jestliže v rámci svého oprávnění tak rozhodne příslušný orgán nebo dohodnou-li se tak zúčastněné strany. Jakým způsobem majetek a služby ocenit, je stanoveno v ustanovení § 2 tohoto zákona. Majetek a služby se dle předmětného ustanovení oceňují cenou obvyklou, pokud není stanoveno jinak. Obvyklou cenou předmětný zákon rozumí cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.<sup>189</sup>

Co se týče věcných břemen, tato se dle ustanovení § 18 oceňují způsobem výnosovým, a to na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.<sup>190</sup> Při ocenění věcných břemen výnosovým způsobem se však vychází z násobku zjištěného ročního užitku bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se tedy o určitou modifikaci výnosového způsobu, neboť dle ustanovení § 2 odst. 3 písm. b) zákona o oceňování majetku výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tj. zjištěné užitky je nutno odúročit na současnou hodnotu.

Při ocenění věcného břemene dle ustanovení § 18 je nezbytné zjistit, jaký roční užitek ve výši obvyklé ceny<sup>191</sup> věcné břemeno přináší oprávněnému. Lze-li však roční užitek zjistit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví či z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud byl roční užitek z tohoto věcného břemene při jeho vzniku uveden, ocenění ve výši obvyklé ceny se neuplatní, není-li shora uvedeným způsobem zjištěný roční užitek o více než 1/3 nižší než roční užitek ve výši ceny obvyklé.

---

<sup>189</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 věta druhá zákona č. 151/1997 Sb.

<sup>190</sup> Ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

<sup>191</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 věta druhá zákona č. 151/1997 Sb.

Zjištěný roční užitek, ať už ve výši ceny obvyklé či vyplývající ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, se následně násobí počtem let, po která bude práv vyplývajících z věcného břemene užíváno. Maximálně se však násobí počtem pěti let. Výjimka je zákonem o oceňování majetku stanovena pro věcná břemena in personam zřízená na dobu života oprávněné osoby. V tomto případě se roční užitek vyplývající z věcného břemene násobí deseti.

Nebylo-li by možno roční užitek dle předchozích způsobů zjistit, oceňuje zákon o oceňování majetku věcné břemeno částkou 10.000,- Kč.

Otázkou je, jak zjistit roční užitek? Dle komentáře ministerstva financí k oceňování práv odpovídajícím věcným břemenům obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání.<sup>192</sup> Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného, jaký užitek získal. Podle charakteru věcného břemene se ke zjištění ročního užitku použije obvyklé sjednané nájemné za srovnatelné byty, nebytové prostory či rodinné domy, obvyklé sjednané nájemné za pozemky, či jiný způsob zjištění ročního užitku, pokud nelze uplatnit nájemné. Ocenění částkou 10 000 Kč se použije pro ocenění věcného břemene, nelze-li jednoznačně užitek pojmenovat, vymezit a ocenit. Tak tomu bude na příklad u věcného břemene odpovídajícímu právu čerpání vody ze studně.

Jedná-li se o věcné břemeno odpovídající právu bezplatného bydlení, bude nejvhodnější zjistit, jaká výše nájemného je hrazena za 1 m<sup>2</sup> plochy v daném místě a v daném čase, tuto cenu vynásobíme počtem m<sup>2</sup> zatížené části nemovitosti, přičemž prostory, které oprávněný jen spoluužívá s jinými osobami, se do celkové ročního užitku zahrnují poměrnou částí nájemného, čímž zjistíme měsíční užitek, který následně přepočteme na užitek roční. Zjistíme-li roční užitek, vypočteme cenu věcného břemene součinem tohoto ročního užitku a doby trvání věcného břemene dle ustanovení § 18 zákona o oceňování majetku, tj. počtu let, po kterou mají nýt práva vyplývající z věcného břemene užívána, max. však pět let, respektive deset let v případě, že se jedná o věcné břemeno zřízené in personam na dobu

---

<sup>192</sup> [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenovovy\\_vestnik\\_8721.html?year=2005](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenovovy_vestnik_8721.html?year=2005) , 6. 9. 2010

jejího života.

Bylo-li tedy například zřízeno věcné břemeno užívání bytu o rozloze 50 m<sup>2</sup> na dobu života oprávněného, stanovíme jeho cenu tak, že rozlohu bytu vynásobíme cenou obvyklého nájemného za 1 m<sup>2</sup>, toto dále vynásobíme dvanácti, tj. počtem měsíců v roce. Takto zjištěný roční užitek v případě popsaného věcného břemene budeme v souladu s ustanovením § 18 zákona o oceňování majetku násobit deseti. Hodnotu věcného břemene máme vypočteno. Bylo-li by věcné břemeno zřízeno na dobu určitou, či neurčitou, vynásobíme roční užitek počtem let užívání práva, maximálně však pěti. Užíval-li by oprávněný z věcného břemene pouze část bytu, například jednu místnost a zbývající společné prostory bytu jakými je kuchyň, WC, koupelna atd. by užíval spolu s vlastníkem bytu, roční užitek by se vypočítával z podlahové plochy oprávněným výlučně užívané místnosti a poloviny plochy společně užívaných prostor (bylo-li by však uživatelů společných prostor bytů více, například 3, připočetla by se k ploše užívané nemovitosti pouze třetina podlahové plochy společně užívaných prostor).

Obdobně bychom postupovali v případě zjišťování ocenění věcného břemene odpovídající právu průchodu a průjezdu pozemku, přičemž zjištění ročního užitku se váže pouze k té části pozemku, která je dle geometrického plánu věcným břemenem zatížena.

Konkrétní zjištění ceny věcného břemene je však vhodné přenechat osobám na tuto záležitost se specializujícím. Poté je důležité poskytnout těmto osobám, tj. zpravidla znalci z příslušného oboru, náležitě podklady. Těmi zpravidla budou výpisy z katastru nemovitostí týkající se obou nemovitostí, geometrické plány s vyznačeným věcným břemenem týkajícím se jen části zatíženého pozemku, přesná specifikace obsahu věcného břemene, tj. druh věcného břemene a jeho rozsah, na jak dlouhou dobu má být věcné břemeno zřizováno.

Ocenění věcného břemene je nezbytné i pro účely daňové, jelikož v případech, kdy je věcné břemeno zřizováno za úplatu, je osoba, která takto získá pro sebe finanční obnos, povinna učinit tento příjem předmětem daně z příjmů. V určitých případech však dochází k osvobození od této daně. Je tomu tak v situaci, kdy se jedná o příjmy fyzických či

právnických osob plynoucí jako náhrada za věcné břemeno vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle zvláštního právního předpisu<sup>193</sup>.

Nutno podotknout, že i v případě bezúplatného zřízení věcného břemene je nutno počítat s určitými daňovými povinnostmi, a to s daní darovací, neboť dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 357/1992 Sb., je předmětem daně darovací i jiný majetkový prospěch, kterým bezúplatné zřízení věcného břemene je. V návaznosti na tuto skutečnost plyne pro osobu oprávněnou z věcného břemene, tj. obdarovaného, povinnost takto získaný majetkový prospěch zdanit. Dle téhož ustanovení, je nutno počítat s daní darovací i tehdy, bylo-li věcné břemeno sjednáno zároveň při darování nemovitosti. V takovém případě je věcné břemeno považováno za protiplnění ve prospěch dárce, tj. nově oprávněného z věcného břemene, jako převodce nemovitosti a jeho cena je dle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) shora uvedeného zákona odpočitatelnou položkou od základu daně darovací z darované nemovitosti. Pokud tedy vlastník převede bezúplatně na jiného svou nemovitost a současně je touto obdarovanou osobou ve prospěch dárce zřízeno právo odpovídající věcnému břemenu, pak musí osoba, v jejíž prospěch bylo takto věcné břemeno zřízeno, učinit tuto skutečnost předmětem daně. V praxi ovšem k tomuto zdanění bude docházet velice zřídka, neboť vzhledem k tomu, že ustanovením § 19 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb. jsou od daně darovací osvobozeny bezúplatná nabytí majetku, pokud k nim dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině<sup>194</sup>, přičemž k bezúplatným převodům majetku za současného bezúplatného zřízení věcného břemene bude nejčasněji docházet právě mezi osobami zařazenými do skupiny I. či II. Základem daně týkající se nabytí věcného břemene je dle ustanovení § 16 zákona č. 357/1992 Sb. jeho cena zjištěná podle zvláštního předpisu, tj. dle ustanovení § 18 zákona o oceňování majetku. Pro upřesnění je nutno dodat, že dani darovací a dani z převodu nemovitostí dle ustanovení § 20 odst. 6 písm. d) zákona č. 357/1992 Sb. nepodléhají věcná břemena zřízena na základě rozhodnutí pozemkových úřadů o pozemkových úpravách podle ustanovení § 19 zákona č. 229/1991

---

<sup>193</sup> Ustanovení § 4 odst. 1 písm. zc) a § 19 odst. 1 písm. zn) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění

<sup>194</sup> Dle ustanovení § 11 zákona č. 357/1992 Sb. se do I. skupiny řadí příbuzní v řadě přímé a manželé, do II. skupiny patří příbuzní v řadě pobočné, a to sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety, manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele.

Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Od ceny věcného břemene je nutno odlišit náklady spojené se zachováním a opravou zatížené nemovitosti, jakými mohou být na příklad daň z nemovitosti, pojištění, náklady na opravy. Dle ustanovení § 151n odst. 3 platí, že pokud se účastníci věcného břemene nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.

## 8. Závěr

Přestože se může problematika věcných břemen upravená v pouhých třech paragrafech občanského zákoníku jevit na první pohled jako nepřilíš rozsáhlá, opak je pravdou. Věcná břemena, která jsou zcela jistě nepostradatelným institutem práva, i přes svou strohou zákonnou úpravu zahrnují rozsáhlou oblast občanskoprávních vztahů, což s sebou nese výkladové a aplikační obtíže. I z tohoto důvodu se mi jevilo téma věcných břemen jako velice zajímavé a značně praktické, jelikož pouhým pohledem do zákona si u tohoto institutu občanského práva zdaleka nevystačíme. Vzhledem k poměrně dlouhé účinnosti občanského zákoníku však existuje bohatá judikatura Nejvyššího soudu České republiky, která je při výkladu ustanovení § 151n až §151p nezbytným vodítkem.

I přes již ustálenou judikaturu českých soudů a dlouhodobou stabilní úpravu věcných břemen, jsem však při zpracování mé rigorózní práce narazila na řadu problému, které buďto řešeny nejsou, nebo sice jsou, ovšem já osobně bych se přiklonila k jinému výkladu či jiné právní úpravě.

V první řadě bych uvedla, že považuji za nezbytné, aby byl v právní úpravě blíže vymezen obsah jednotlivých věcných břemen. Občanský zákoník v současné době totiž nedává žádný ani příkladný výčet věcných břemen, natož aby uváděl, co je jejich konkrétním obsahem. Domnívám se, že je škoda, že zákonodárce v této souvislosti při tvorbě občanského zákoníku nepřihlédl k úpravě obecného zákoníku občanského z roku 1811, který právě obsah jednotlivých věcných břemen blíže vymezoval a subjekty sjednávající věcné břemeno tak mohly kdykoli nahlédnout do zákonné úpravy a mít zevrubný návod, co by měli učinit obsahem svých práv a povinností. Oproti platné právní úpravě návrh nového občanského zákoníku s vymezením obsahu jednotlivých věcných břemen počítá, což považuji za velice vhodné.

Za velice vhodný tah zákonodárce považuji zavedení ustanovení § 151o odst. 3 do občanského zákoníku, které v právní úpravě chybělo až do roku konce roku 2000, jež umožnilo soudům v případech, že vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého



pozemku a přístup tohoto vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, zřídit na návrh vlastníka stavby věcné břemeno cesty přes přilehlý pozemek ve prospěch vlastníka stavby. Toto ustanovení až do účinnosti novely č. 367/2000 Sb., která uvedené ustanovení do občanského zákoníku zavedla, v občanském zákoníku chyběla, neboť do této novely nenáleželo soudům oprávnění takto zřídit věcné břemeno přístupu ke stavbě, byť to bylo možno učinit ke stavbě neoprávněné, ovšem judikatura jasně stanovila, že kromě případů uvedených výslovně v občanském zákoníku nebylo možno věcné břemeno zřídit, i kdyby se to jevílo hospodářsky účelné. Absence uvedeného ustanovení tak měla za následek značené obtíže pro vlastníky nemovitostí, kteří k těmto neměli zajištěn přístup, aniž by byli nuceni užít pozemky ve vlastnictví jiných osob.

Dle předmětného ustanovení lze však zřídit věcné břemeno spočívající v právu cesty pouze ve prospěch vlastníka stavby, nikoli již však ve prospěch vlastníka pozemku. Proč je tomu takto si nedovedu příliš vysvětlit. Je-li dáno oprávnění domáhat se dle předmětného ustanovení zřízení věcného břemene vlastníku stavby, mělo by být dle mého názoru dáno i vlastníku pozemku. Vždyť obsah vlastnického práva má být rovný a vlastník pozemku může mít shodný zájem o přístup na svůj pozemek jako vlastník stavby. Bez možnosti získat přístup na svůj pozemek jsou v podstatě veškerá náplň vlastnického práva pro vlastníka pozemku vyloučena a jen těžko takový pozemek zcizí. Samozřejmě, že má i jinou možnost domáhat se přístupu na svůj pozemek, a to dle příslušných ustanovení stavebního zákona, ovšem dle těchto ustanovení je ke zřízení přístupu na jeho pozemek nezbytné, aby byl pro takovýto úkon naplněn veřejný zájem k takovému postupu, což je zcela jistě věc obtížná. Pro vlastníka dotčeného pozemku by bylo zajisté výhodnější, kdyby se svých práv mohl domoci právě za užití ustanovení § 151o odst. 3. Pokud by se to zákonodárci jevílo jako příliš tvrdý zásah do vlastnického práva vlastníka přilehlého pozemku, jevílo by se mi jako vhodné, zavést do občanského zákoníku ustanovení obdobné ustanovením týkajícím se vypořádání neoprávněné stavby, a sice že kdyby měl vlastník přilehlého pozemku proti zřízení věcného břemene nezbytné cesty k pozemku námitky, byla by soudu dána možnost věcné břemeno nezřídit, za předpokladu, že vlastník přilehlého pozemku za případného souhlasu vlastníka dotčeného pozemku tento pozemek za přiměřenou tržní cenu odkoupí.

V důsledku skromné právní úpravy věcných břemen vyvstává otázka týkající se ustanovení § 151p odst. 3, a sice, kdo je aktivně legitimován k podání žalobního návrhu na zrušení věcného břemene z důvodu změny poměrů, v důsledku níž došlo ke vzniku hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, jelikož o této skutečnosti předmětný paragraf zcela mlčí. Nepochybné je, že uvedené oprávnění náleží vlastníkově zatížené nemovitosti. Problém ovšem nastává s věcnou legitimací oprávněného z věcného břemene. Jak jsem shora ve své práci uvedla, v této věci není zastáváno jednotné stanovisko. Odborná literatura a některá rozhodnutí soudů jsou k věcné legitimaci subjektu oprávněného z věcného břemene skeptická. Svůj názor odůvodňují tím, že osoba oprávněná z věcného břemene nebude-li chtít věcné břemeno dále využívat, nemusí tak činit a může se jej vzdát. Proti uvedenému stanovisku lze však postavit rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, který již judikoval, že věcné břemeno nemůže zaniknout jednostranným vzdáním se práva. Dle názoru tohoto soudu tak oprávněnému z věcného břemene právo k podání návrhu na zrušení věcného břemene nelze upřít, jelikož i on může mít na zániku věcného břemene právní zájem. Jiným způsobem by věcné břemeno nemohlo být z popudu oprávněného bez dohody se subjektem povinným prakticky zrušeno. Já se domnívám, že neexistuje zákonný ani jiný důvod, proč by oprávněnému z věcného břemene nemělo právo domáhat se zrušení věcného břemene příslušet. Přiznávat toto oprávnění pouze jednomu subjektu daného občanskoprávního vztahu mi přijde přinejmenším nespravedlivé a neúčelné. I proto mne zarazilo navrhované ustanovení nového občanského zákoníku, který dává možnost domáhat se zrušení věcného břemene za daných podmínek pouze subjektu povinnému. Uvedené navrhované ustanovení by dle mého názoru mělo být změněno, případně dát oprávněnému subjektu možnost se svých práva z věcného břemene vzdát.

Problematický se mi rovněž jeví zánik věcných břemen splynutím. Uvedený způsob zániku věcných břemen není stanoven v ustanoveních týkajících se přímo věcných břemen, ale jedná se o jeden z obecných způsobů zániku práv a povinností upravený v § 584 občanského zákoníku a analogicky je vztahován i k věcným břemenům. Je však na pováženou, zda lze beze všeho uvedené ustanovení na úpravu věcných břemen vztahovat a jednoznačně říci, že v případě splynutí subjektu oprávněného a subjektu povinného věcné břemeno zaniká, což zastává současná judikatura. Dle mého názoru to tak jednoznačné

není. Podíváme-li se do historie, resp. do obecného zákoníku občanského, věcná břemena, u nichž došlo ke splynutí vlastnictví pozemku oprávněného a povinného v jednu osobu, sice zanikla, resp. nemohla být vykonávána, ovšem v případě, že se opětovně rozdělila věc povinná a věc oprávněná, věcné břemeno tzv. obživlo a vlastník nemovitosti mohl oprávnění vyplývající z věcného břemene opět vykonávat, a to za předpokladu, že v mezidobí, kdy byly nemovitosti spojeny v jedné osobě, nedošlo k výmazu věcného břemene z veřejných knih. V tomto případě by byl zánik břemene definitivní. Také z účelu věcných břemen vyplývá spíše ten závěr, že rozdělením věci zatížené a věci oprávněné by mělo dojít k obnovení věcného břemene. Vždyť věcná břemena jsou zřizována k trvalému prospěšnějšímu užívání oprávněné nemovitosti jako takové. Měla-li by být jen zcela přechodná změna v osobě oprávněné či povinné zapříčinit jejich zánik, byl by tento účel zmařen a vlastník tehdejšího oprávněného pozemku by se octl v komplikované situaci. Domnívám se tedy, že je vhodnější přiklonit se k možnosti tzv. obnovení věcného břemene, samozřejmě za předpokladu, že v mezidobí nedojde k výmazu věcného břemene z katastru nemovitostí, a plně tak souhlasím s ustanoveními navrhovaného občanského zákoníku týkající se splynutí vlastnictví panující a zatížené věci, kde je stanoveno, že splynutím služebnost nezaniká.

V občanském zákoníku lehce postrádám jakékoli ustanovení týkající se rozdělování či slučování věcným břemenem dotčených pozemků. Problematika týkající se slučování pozemků je více méně vyjasněna katastrální vyhláškou. Při rozdělování pozemku, a to pozemku oprávněného, však může vyvstat problém. Byl-li by panující pozemek rozdělen na několik menších s tím, že vlastníky těchto pozemků by se staly různé osoby, došlo by v podstatě k rozšíření zatížení pozemku ve vlastnictví subjektu povinného, jelikož tento by byl nově povinen snášet výkon věcného břemene větším počtem osob. Samozřejmě, že tato skutečnost může založit hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a dát tak možnost domáhat se zrušení či omezení věcného břemene dle ustanovení § 151p odst. 3, ovšem tento postup může být značně zdlouhavý s nejistým výsledkem. Myslím si tedy, že by bylo vhodné tyto případy v zákoně upravit a stanovit pro vlastníka zatíženého pozemku snazší omezení v důsledku rozdělení pozemků širšího výkonu práv vyplývajících z věcného břemene.

Problematika věcných břemen je velice rozsáhlá, přičemž její právní úprava, jak plyne ze shora uvedeného, dává řadu otázek, jejichž odpovědi jsou však dnes z velké části sjednoceny nejen díky rozsáhlé judikatuře. Z tohoto důvodu bych se přiklonila k tomu, aby návrh nového občanského zákoníku uvedené problematické otázky vyvstalé z každodenního života řešené dlouholetým rozhodováním soudů do své úpravy zakomponoval a poučil se tak z možných budoucích obtíží při výkladu nové právní úpravy.

## Seznam použité literatury a pramenů:

### Literární prameny:

- Ad notam, 2/1999, str. 33, P. Baudyš: Dělení pozemků a věcná práva k věci cizí.
- Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. 4 doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2007
- Bradáč, A. a kol.: Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 4. vydání. Praha: Linde Praha, 2007
- Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2002
- Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2009
- Bulletin advokacie, 4/2006, str. 9, J. Spáčil: Žaloby týkající se věcných břemen.
- Bulletin advokacie, 9/2008, str. 41, O. Veselý: „Domácí násilí“ jako změna poměrů odůvodňující zrušení věcného břemene.
- Bulletin advokacie, 12/2008, str. 40, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 25.6.2008, č. j. 22 Cdo 1304/2007: Kdy nezanikne věcné břemeno k místnosti v budově, která byla přestavěna.
- Daně a právo v praxi, 11/2009, str. 16, Ing. I. Macháček: Uplatnění daní při zřízení věcného břemene.
- David, L.; Ištváněk, F.; Javůrková, N.; Kasíková, N.; Lavický, P. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář. I. a II. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009
- Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku
- Fiala J., Hurdík J., Korecká V.: Občanský zákoník – komentář. Praha: ASPI, 1999
- Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009
- Gerloch, A.: Teorie práva. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Nakladatelství Čeněk, 2004
- Hanuš, L.: K zániku věcných břemen uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. Právní rozhledy č. 3/2005
- Holub, M., Bičovský, J. – Občan a vlastnictví v čs. právním řádu. Panorama, 1985,

- Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995
- Kindl, M.: Malá poznámka k věcným břemenům. Právní rozhledy č. 6/1994, C. H. Beck
- Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4. vydání, Praha: ASPI, a.s., 2005
- Kozák, J.; Budín, P.; Dadam, A.; Páchl, L. Insolvenční zákon a předpisy související. Nařízení Rady (ES) o úpadkovém řízení. Komentář. Praha: ASPI, a.s., 2008
- Petr, B.: Vydržení v českém právu. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, Praha, 2002
- Právní rozhledy č. 13/2008 ze dne 11.7.2008 C. H. Beck: Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 25 Co 733/2007 ze dne 15. 1. 2008: K zániku věcného břemene v důsledku trvalých změn.
- Soudní rozhledy, č. 9/2001, J. Spáčil: Formulace petitu žalob na ochranu práva odpovídajícímu věcnému břemeni.
- Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. První vydání. Praha: C. H. Beck, 2006,
- Spáčil, J.: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. Právní rozhledy č. 3/2006, C. H. Beck
- Šarman, J.:Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI, a.s., Praha 2006
- Švestka, J. a kol.: Sborník statí z diskusních fór nad občanským zákoníkem. Beroun: Eva Rozkotová – IFEC, 2008
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006

#### Judikatura:

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Rv I 1373/27 ze dne 29.9.1927, ASPI
- Stanovisko Nejvyššího soudu SR sp. zn. Cpj 59/71 ze dne 27.6.1972, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu SR sp. zn. 1 Cz 61/1977 ze dne 28.6.1977, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu SR 2 sp. zn. Cz 70/1978 ze dne 27.9.1978, ASPI
- Stanovisko Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cpj 51/84 ze dne 29.12.1984, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cz 33/86 ze dne 31.7.1986, ASPI

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cz 48/86 ze dne 30.9.1986, ASPI
- Stanovisko Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cpj 44/1986 ze dne 11.11.1986, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 4 Cz 56/1991 ze dne 2.8.1991, ASPI
- Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 54/1993 ze dne 15.2.1994, ASPI
- Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 86/94 ze dne 19. 5. 1994, ASPI
- Rozhodnutí Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 217/1994 ze dne 31.1.1995, ASPI  
Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn., 33 Ca 24/1995 ze dne 6. 6. 1995, ASPI
- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 13 Co 364/1995 ze dne 14.11.1995, ASPI
- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 37 Co 40/1995 ze dne 21.12.1995, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 227/1996 ze dne 31.7.1996, ASPI
- Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 40/1997 ze dne 30.4.1997, ASPI
- Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. zn. 11 Co 632/97 ze dne 20.10.1997, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 395/1996 ze dne 31.3.1998, ASPI
- Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 65/98 ze dne 20.5.1998, ASPI
- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 228/1997 ze dne 5.6.1998, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 269/96 ze dne 25.6.1998, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 265/1996 ze dne 25.11.1998, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 398/1996 ze dne 16.12.1998, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 431/1996 ze dne 18.2.1999, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1457/1996 ze dne 26.2.1999, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Co 2284/1998 ze dne 1.3.2000, ASPI

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2145/1998 ze dne 27.4.2000, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2165/98 ze dne 22.5.2000, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1265/1998 ze dne 20.12.2000, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2480/2000 ze dne 15.1.2001, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1665/99 ze dne 25.1.2001, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1819/1999 ze dne 8.2.2001, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1141/1999 ze dne 26.4.2001, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 595/2001 ze dne 7.6.2001, ASPI
- Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 5 A 31/99 ze dne 12.6.2001, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 443/2000 ze dne 14.6.2001, ASPI
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2695/99 ze dne 19.6.2001, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 862/2000 ze dne 27.11.2001, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1090/2000 ze dne 6.12.2001, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 755/2000 ze dne 28.2.2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 644/2002 ze dne 28.5.2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2919/2000 ze dne 19.8.2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2044/2000 ze dne 22.8.2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1624/2002 ze dne 1.10.2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 507/2001 ze dne 2. 10. 2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 929/2001 ze dne 22.10.2002, ASPI



- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1281/2002 ze dne 5.11.2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1152/2001 ze dne 10.12.2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1780/2002 ze dne 17.12.2002, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1417/2001 ze dne 16.1.2003, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1856/2002 ze dne 25.2.2003, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1163/2002 ze dne 16.6.2003, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 575/2002 ze dne 29.7. 2003, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 909/2003 ze dne 20.8.2003, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1564/2003 ze dne 20.1. 2004, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2650/2003 ze dne 28.1.2004, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1274/2003 ze dne 22.4.2004, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1342/2004 ze dne 5.10.2004, ASPI
- Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04 ze dne 13.10.2004, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 586/2004 ze dne 24.1.2005, ASPI
- Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 455/03 ze dne 25.1.2005, ASPI
- Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 25/04 ze dne 25.1.2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 606/2004 ze dne 16.2.2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1043/2004 ze dne 17.2.2005, ASPI
- Rozhodnutí Krajského soudu v Brně č. j. 60 Co 171/2004 ze dne 31.3.2005, Soudní

rozhledy č. 4/2006

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2941/2004 ze dne 20.4.2005, ASPI
- Rozhodnutí zvláštního senátu dle zákona č. 131/2002 Sb. sp. zn. Konf 81/2004 ze dne 5.5.2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2395/2004 ze dne 10.5.2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1438/2004 ze dne 16.5. 2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2667/2004 ze dne 23.6.2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 ze dne 20. 7. 2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2317/2004 ze dne. 30.8.2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 1529/2004 ze dne 7.12.2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. Konf 104/2005 ze dne 8.12.2005, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 6/2005 ze dne 20.1.2006, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 38/2005 ze dne 17.2.2006, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 346/2006 ze dne 27.2.2006, ASPI
- Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. 66/03 ze dne 12.4.2006, ASPI
- Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 541/05 ze dne 4.12.2006, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 1694/2005 ze dne 15.12.2006, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 71/2005 ze dne 25.5.2007, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 14/2007 ze dne 31.5. 2007, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1075/2006 ze dne 11.7.2007,

## ASPI

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2231/2007 ze dne 12.8. 2008, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 60/2008 ze dne 17.2. 2009, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4687/2007 ze dne 7.4. 2009, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4898/2007 ze dne 7.4.2009, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4920/2007 ze dne 20.5. 2009, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4753/2007 ze dne 27.1.2010, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2085/2008 ze dne 3.5.2010, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1654/2009 ze dne 1.6.2010, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 41/2009 ze dne 1.6.2010, ASPI
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 2218/2009 ze dne 24.6.2010, ASPI

## Internet:

- [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
- [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)
- [www.ipravnik.cz](http://www.ipravnik.cz)
- [www.cak.cz](http://www.cak.cz)
- [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz)
- [www.sagit.cz](http://www.sagit.cz)
- [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)
- [www.beck.cz](http://www.beck.cz)

## Zákony:

- zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský,
- zákon č. 140/1896 Sb., o propůjčování cest nezbytných,
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád),
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění,
- zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích,
- zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- zákon č. 61/1977 Sb., o lesích,
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči,
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě,
- zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích,
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání,
- zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník,
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon 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,
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- 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)
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví,

- zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci,
- zákon č. 266/1994 Sb., o drahách,
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon),
- zákon č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění živnost. zákona
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zákon č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony,
- zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů,
- zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích,
- zákon č. 367/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony,
- zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon,
- zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- zákon č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů,
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
- zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích,
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění
- návrh nového občanského zákoníku
- důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku

## **Resumé a název práce v anglickém jazyce:**

### **Easements (Věcná břemena)**

The rigorous work is composed of seven chapters. Chapter one is introductory.

Chapter two defines basic terminology used in the rigorous work and explain what the easements is. Chapter two also mentioned historical and future development of this legal institute. The legal regulation of the Easements is contained in Czech Civil code (N. 40/1961) in Sections 151n to 151p and in special acts. An easement is a legal institute places some restriction on the owner of real property in favour of another person in such a way that the owner is obliged to tolerate something, refrain from doing something or perform something. Other terms defines in this chapter are especially kind of easements, function of easements, sense of easements and subject of easements.

Chapter three is about origin of an Easements, This chapter is subdivided into five parts, for example origin of Easements in terms of contract, in terms of law, in terms of prescription and so on.

Chapter four concentrates on modification of an Easements. It concentrate on modification in subject, sense and subject of law.

Chapter five deals with protecting of an Easements. It contains kind of rules of action and the kinds of breviers.

Chapter six is about terminations of an Easements. This chapter is subdivided into seven parts, termination in terms of law, in terms of decision of appropriate authority, in terms of contract, in terms of fusion, in terms of expiration, in terms of performance of resolutive condition and in terms of forfeiture. First part is about termination of the Easements in terms of law, for example because of changes of situations, but for termination of an easement it is necessary to fulfill the condition of permanent changes. Another reason of termination of an Easement is the decision of court in case that gross disparity arises

between an easement and the benefit accruing to the beneficiary. Court also have to decide about adequate compensation.

In chapter seven is included evaluation of an Easements.

Conclusions are drawn in chapter eight.

## **Abstrakt**

Rigorózní práce se snaží analyzovat institut věcných břemen, a to jak z pohledu de lege lata, tak z pohledu de lege ferenda. V jednotlivých kapitolách je pojednáno o vzniku věcných břemen, o způsobech jejich zániku, dále je rozebrán především jejich obsah a oceňování, a to zejména s ohledem na současnou judikaturu českých soudů. Práce rovněž porovnává historickou úpravu tohoto institutu s tou současnou a rovněž s úpravou budoucí, obsaženou v návrhu nového občanského zákoníku. Veškeré změny v právní úpravě se tato práce snaží analyzovat a doporučit budoucímu vývoji tohoto institutu vhodné řešení aktuálních potřeb.

## **Abstract**

Rigorous work tries to analyze Institute easements, both in terms of de lege lata and de lege ferenda. In each chapter, we discuss the emergence of easements, ways of their demise, as is discussed especially their contents and pricing, particularly with regard to the current case law of the Czech courts. The work also compares the historical treatment of this institute with the present and with future modification, included in the proposed new Civil Code. Any changes in legislation, this work tries to analyze and recommend future development of this institute appropriate solutions to current needs.



**Klíčová slova:**

Věcná břemena (Easements)

Zánik věcných břemen (terminations of an Easements)

Vznik věcných břemen (origin of an Easements)