

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Věcná břemena z pohledu finančního práva

The easements from the perspective of Financial law

Konzultant: doc. JUDr. Hana MARKOVÁ, CS.c.

Zpracovatel: Mgr. Ing. Petra GRÍBKOVÁ

Listopad 2012

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní řádně uvedených. Tato práce nebyla využita k získání jiného či stejného titulu.

V Praze 12. listopadu 2012

Obsah

Úvod	5
1. Právní institut věcného břemene	8
1.1. Definice věcného břemene	9
1.2. Historický vývoj věcného břemene	10
1.2.1. Poplatková povinnost u věcných břemen v období od 1951 do 1992 ..	16
1.3. Druhy věcných břemen	18
1.4. Vznik věcných břemen	19
1.5. Obsah, předmět a změny věcných břemen	21
1.5.1. Obsah	21
1.5.2. Předmět	21
1.5.3. Změny	22
1.6. Zánik věcných břemen	23
1.7. Zápis věcných břemen do katastru nemovitostí	25
1.8. Práva obdobná právu odpovídajícímu věcnému břemeni	30
2. Oceňování věcných břemen	33
2.1. Dělení věcných břemen pro účely oceňování	39
3. Dopady věcných břemen na oblast finančního práva	45
3.1. Zvláštní úprava věcných břemen v účetních předpisech	45
3.2. Obecná úprava věcných břemen v účetních předpisech	46
3.3. Zvláštní úprava věcných břemen v daňových předpisech a v předpisech týkajících se poplatků	48
3.3.1. Věcné břemeno jako předmět daně z příjmu	51
3.3.2. Věcné břemeno jako předmět daně z přidané hodnoty	57
3.3.3. Věcné břemeno jako předmět daně dědické	60
3.3.4. Věcné břemeno jako předmět daně darovací	61
3.3.5. Věcné břemeno jako předmět daně z převodu nemovitostí	66
3.3.6. Procesně právní úprava zdanění a zpoplatnění věcných břemen	67
3.4. Obecná úprava věcných břemen v daňových předpisech	70
4. Věcné břemeno nejen v judikатурní praxi	74
4.1. Věcné břemeno v každodenní praxi	81
4.1.1. Ochranná pásma	82
4.1.2. Místní poplatky a věcná břemena	87
4.1.3. Další příklady práv obdobných věcným břemenům	94
5. Věcná břemena v nové úpravě občanského zákoníku	100
5.1. De lege ferenda – věcné břemeno jako předmět daně z nemovitosti	106
5.2. Vybraná, připravovaná, doprovodná daňová legislativa k NOZ	112
5.2.1. Daň z nabytí nemovitosti	113
5.2.2. Daň darovací a daň dědická resp. daň z příjmů	115
5.2.3. Zákon o oceňování majetku	116
6. Srovnání se zahraničím	118
6.1. Slovensko	120

Závěr	125
Summary	129
Abstrakt (česky)	130
Abstract (anglicky)	131
Seznam použitých pramenů a literatury	132
Název rigorózní práce a klíčová slova (česky a anglicky)	142

Úvod

Návrat k demokratickým principům po roce 1989 je především také návratem k respektu základních, ústavou zaručených lidských práv, mezi která jednoznačně patří také právo vlastnit majetek. Vlastnictví majetku však zavazuje a ne zřídka je spojeno s omezeními jeho výkonu ve prospěch třetích osob, jenž jsou souhrnně nazvána jako věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*). Částečné právní panství nad věcí, která nám nepatří, umožňuje právo zástavní, zadržovací, předkupní (je-li sjednáno jako věcné) a právo odpovídající věcnému břemeni, z nichž posledně jmenované je sice právem dlouhodobě užívaným a tedy poměrně známým, avšak z pohledu právní interpretace zůstává jeho výklad stále velmi nejednotný a názorově nadmíru pestrý.

Vzhledem k tomu, že problematika existence věcných břemen má dopady nejen do vlastnických vztahů, resp. do výkonu jejich oprávnění mezi povinným a oprávněným z věcného břemene, ale také do vztahů daňových a poplatkových těchto subjektů, působí řadu problémů hned v několika fázích své existence, počínaje způsobem sjednání zřízení věcného břemene, uzavřením řádné smlouvy o zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemeni (často nejprve jako *pactum contrahendo*), přes geometrické zaměření jeho rozsahu a vyhotovení geometrického plánu (v závislosti na obsahu věcného břemene), zápis do katastru nemovitostí, ocenění věcného břemene, podání daňového přiznání a splnění daňových a poplatkových povinností, až po řádnou účetní evidenci.

Ve své rigorózní práci bych se chtěla věnovat právě tomuto specifickému institutu a analyzovat jej zejména z pohledu jeho daňových a poplatkových konsekvencí s důrazem na věcná břemena s veřejnoprávním prvkem. Důraz bude kladen zejména na praktický přínos této analýzy z pohledu nejčastěji se v praxi vyskytujících nejasností a problémů včetně demonstrace návrhů možných řešení na konkrétních případech, a to vše s možností porovnání identické problematiky se zahraniční praxí, zejména Slovenské republiky.

Cílem této rigorózní práce je zhodnocení předchozí i současné finančně právní úpravy z pohledu problematiky zřizování věcných břemen s důrazem na vztahy s veřejnoprávním prvkem, vyzdvižení jejich nezbytné praktické existence i stále se stupňujícího významu, a s nimi souvisejících finančně právních otázek – Co všechno lze za věcné břemeno považovat? Jaké právní a finanční důsledky jsou s nimi spojeny? Jaké

je postavení dotčených subjektů? Je vztah mezi omezeními a užitky z věcného břemene vyrovnaný? Jak je chápáno věcné břemeno v judikатурní praxi? Co všechno lze očekávat od nové úpravy občanského zákoníku? Na tyto a další otázky se bude tato práce snažit najít odpověď a svým tematickým záběrem se tak často dostane na pomezí oblastí práva finančního, občanského i správního.

Celá práce je zaměřena na věcná břemena sítí veřejné infrastruktury především z důvodu jejich důležitosti, která nespočívá jen ve veřejném zařízení jako takovém, ale rovněž v jejich správě, údržbě a rozvoji, které souvisí se stále se zvyšujícími společenskými požadavky na přepravu potřebných médií, na jejich všeobecné technické využití, na bezpečné nakládání s komunálním odpadem, na poskytování energií, či na přenos informací v rámci a mezi komunitami.

V první kapitole je uvedena teoretická podstata institutu věcného břemene, její definice, současná právní úprava i stručný historický vývoj s vazbou na stěžejní daňové povinnosti, společně s jednotlivými druhy věcných břemen, jejich způsoby vzniku, obsahu, změn a zániku včetně zápisů do evidence katastru nemovitostí. Kapitulu uzavírá výběr jiných obdobných práv odpovídajících právu věcného břemene, jenž vyvolávají téměř identické následky.

Druhá kapitola stručně rozebírá navazující problematiku, kterou je oceňování věcných břemen. Věnuje se rozboru druhů práv odpovídajícím věcnému břemeni a jejich ocenění v závislosti na účelu ocenění. Stěžejním předpisem této oblasti je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, který ve svém § 18 výslovně upravuje oceňování těchto práv. Za pomoci komentáře ministerstva financí jsou v kapitole představeny způsoby oceňování nejčastěji zřizovaných věcných břemen v praxi, to vše s vazbou na stěžejní soudní judikaturu.

Třetí část tvoří přehled finančně právních předpisů regulujících účetní, daňové a poplatkové povinnosti ve vztahu k věcným břemenům *de lege lata*. Rozebrána je jak zvláštní, tak i obecná finančně právní úprava tohoto institutu, a to opětovně včetně výběru praktických příkladů i aktuální soudní praxe.

Celá čtvrtá kapitola je věnována podrobnému rozboru praktických příkladů existence věcných břemen včetně jiných veřejnoprávních omezení, jejich

problematických či nejasných aspektů z pohledu judikatury se zaměřením na judikaturu finančně právní a její postupný názorový a argumentační vývoj a trendy v této oblasti.

Vzhledem k zásadním změnám, které pravděpodobně od 2014 přinese rekodifikace soukromého práva, byla do této práce zařazena také kapitola, která se zabývá novou úpravou věcných břemen v novém občanském zákoníku, včetně rozboru historické judikatury a komentářových textů vztahujících se k původnímu obecnému občanskému zákoníku z roku 1811 a pravděpodobné budoucí podobě souvisejících finančně právních oblastí. Rozebírá postup podle intertemporálních pravidel nového občanského zákoníku a snaží se najít odpověď na jejich ne zcela jednoznačný výklad a užití.

Stěžejní část této práce tak tvoří druhá až pátá kapitola, ve kterých jsem se pokusila shrnout a uplatnit své zkušenosti z praxe, z oblasti právních vztahů k nemovitostem s důrazem na věcná břemena s veřejnoprávním prvkem z oblasti telekomunikací, včetně informací o soudních sporech o věcná břemena, existující judikatuře a vyjádření odborníků.

Vyjma první kapitoly, která má ryze teoretický základ je v každé z uvedených částí této práce použita řada praktických příkladů včetně jejich rozboru s vazbou na aktuální právní úpravu a stěžejní judikaturu, která je v kapitole čtvrté komplexně sumarizována.

Předposlední část této práce je věnována srovnání sledované problematiky se zahraniční právní praxí zejména na Slovensku a její hodnotící analýze.

Závěrečná kapitola uzavírá celou analyzovanou problematiku úvahami, návrhy a možnými řešeními stávajících problémů týkajících se výhod resp. nevýhod existence a zřizování věcných břemen z pohledu jejich daňových a poplatkových konsekvencí, vyváženost omezení a užitků z nich vyplývajících a návrhů řešení *de lege ferenda*.

Jako největší přínos této práce považuji komplementaritu zpracování úzkého tématu, které patří mezi jedno z nejdiskutovanějších ve své oblasti. Třebaže není, z důvodu formálního omezení rozsahu této práce, jeho zpracování vyčerpávající a výklad úplný, přesto nabízí možnost celkové představy o podstatě tohoto specifického tématu z pohledu jeho finančních souvztažností, včetně jeho zasazení do širšího legislativního kontextu.

1. Právní institut věcného břemene

Věcná břemena (dále také jen „VB“) náleží do kategorie tzv. věcných práv k cizí věci, jejichž podstatou je omezení vlastníka nemovitosti (stavby či pozemku) ve prospěch třetí osoby (nevlastníka) tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet či něco konat. Platnou právní úpravu nalezneme v ust. § 151n a násl. Občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „Obč.z.“ či „OZ“). Ten, kdo je z právního vztahu nositelem oprávnění, je nazýván oprávněným subjektem a ten, kdo je nositelem povinností, je subjektem povinným, přičemž subjekty tohoto právního vztahu mohou být jak fyzické tak právnické osoby.

Jazykovým rozborem bychom mohli definovat „břemeno“ jako něco, co vlastníka nemovitosti zatěžuje, omezuje ve prospěch někoho třetího, tedy ve prospěch osoby od vlastníka odlišné, přičemž adjektivum „věcné“ vyjadřuje spojitost s věcí, kterou zatěžuje či na které vázne. Tento základní rozbor a podstatu je potřeba si jednoznačně uvědomit, neboť bude ústředním motivem následujících analýz a úvah.

Věcné břemeno se může v očích laické veřejnosti jevit jako nesrozumitelný právní institut, na základě kterého dochází k omezení výkonu jejich vlastnického práva, jenž je jedním z nejsilnějších, ústavou zaručených práv, působících *erga omnes*, upravených zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „LZPS“), jenž vlastníkům přiznává určitá základní oprávnění, ale zároveň jim stanoví určité povinnosti (čl. 11, odst. 3 1. věta „Vlastnictví zavazuje.“), pro které neexistují liberační důvody. Jedním dechem však můžeme zároveň dodat, že k rozporu v žádném případě nedochází, jelikož k omezení vlastnického práva dochází v souladu s čl. 4 LZPS, ve znění pozdějších předpisů. Přičemž vždy neomezeno zůstává dispoziční právo vlastníka, tedy právo nakládat s nemovitostí, jako s předmětem svého vlastnictví (převody vlastnického práva, zřízení zástavního práva apod.).

Samotné omezení vlastnického práva může vyvolávat komplikace především při změnách vlastníků dotčených nemovitostí. Z tohoto důvodu je více než vhodné využívat takové právní instrumenty, které zajistí žádoucí stabilitu v právních vztazích. Institut věcného břemene, je schopen zajistit právní ochranu obou dvou zúčastněných stran. Z hlediska oprávněného z věcného břemene je to především jistota, že při změně majitele

pozemku zůstane jeho právo (např. provozování sítě) nedotčeno, z pohledu povinného z věcného břemene dochází k fixaci režimu existence věcného břemene, včetně zpřehlednění příp. nejasného právního stavu jeho zanesením do veřejně přístupné evidence katastru nemovitostí, tj. v případech, kdy věcná břemena vznikala ze zákona, avšak nepodléhala evidenci v katastru nemovitostí.

1.1. Definice věcného břemene

Práva odpovídající věcným břemenům řadíme mezi věcná práva k cizí věci, jenž patří mezi občanským zákoníkem stanovený výčet (*numerus clausus*) věcných práv (*iura in rem*) společně s vlastnickým právem a držbou. Klasická definice říká, že věcné břemeno je věcné právo, které omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného tak, že vlastník je povinen něco trpět (*pati*), něco konat (*facere*) nebo něčeho se zdržet (*non facere*). Věcné břemeno je vhodné zřídit tehdy, nejde-li věc řešit prodejem resp. koupí, nájmem či podnájmem resp. pronájmem. „Kouzlo“ věcného břemene spočívá v tom, že mnohdy napomůže řešení patových situací ve vztazích mezi sousedy, prodávajícími či kupujícími, rodinnými příslušníky nebo obchodními partnery.

Platnou právní úpravu věcného břemene v českém právním řádu nalezneme v ustanovení § 151n a násl. Obč.z., které mimo jiné uvádí: „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, nebo patří určité osobě.“

Na základě výše uvedené definice můžeme vymezit základní pojmové znaky tohoto institutu:

- *nemovitá věc (nemovitost)* pozemek či stavba spojená se zemí pevným základem,
- *omezení výkonu vlastnického práva* formou trpění určité skutečnosti, či činnosti, formou konáním určité aktivity či naopak zdržení se konání určité aktivity,

- *oprávněný z věcného břemene* (oprávněná osoba) ten, jenž disponuje právem nad cizí věcí (užívá něco, co není jeho vlastnictví, přechází nebo přejíždí po cizím pozemku atd.),
- *povinný z věcného břemene* (povinná osoba) tedy ten, jehož nemovitý majetek je věcným břemenem zatížen (na jeho pozemku má oprávněný zřízenou stavbu, po jeho pozemku umožňuje sousedovi přecházet či chodit např. ke studni atd.).

1.2. Historický vývoj věcného břemene

Většinu laické veřejnosti by asi nenapadlo hledat původ věcných břemen v daleké minulosti, konkr. v římském právu, kde však byly známy nikoli jako věcná břemena, ale jako „služebnosti“. Některé druhy služebností pocházejí dokonce již z doby zákona XII desek.

Pro správné pochopení významu a důležitosti tohoto právního institutu je potřeba o něco hlouběji nahlédnout na jeho samotný počátek, a seznámit se s jeho vznikem a praktickým užíváním, jelikož jeho následný vývoj až do dnešní současnosti, je jen formou modifikace či modernizace dle aktuálních potřeb jeho původního smyslu a významu, a liší se tak jen v legislativní jazykové úpravě toho kterého období.

Služebnosti (*servitutes*) představovaly věcná práva k cizí věci, která záležela v právní volnosti jejího užívání, dané určité osobě nebo tomu, kdo byl právě vlastníkem určitého pozemku. Obsah služebností byl velmi různý a lišil se podle jednotlivých druhů. Společné rysy spočívaly v tom, že oprávněný mohl pouze částečně užívat cizí věc (uplatňovalo se pojetí služebností jako částečného nebo omezeného právního panství nad věcí). Podle obsahu pak byly rozeznávány služebnosti:

Pozitivní – opravňovaly k určité činnosti na věci cizí, jejich opakem bylo to, kdy vlastník věci byl povinen tuto činnost trpět,

Negativní – vyznačovaly se oprávněním požadovat, aby nebylo na služebnou věc určitým způsobem působeno, čemuž korespondovala povinnost vlastníka věci zdržet se takového chování.¹

¹ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha : Linde Praha, a.s., 2001, s. 14.

Základní rozlišování služebností je však dle oprávněného subjektu na pozemkové a osobní, jenž mají tři společné rysy:

- 1) vlastník věci a oprávněný ze služebnosti byly zásadně dvě odlišné osoby,
- 2) vlastník věci nemá žádnou pozitivní povinnost (je povinen jen strpět omezení a není povinen nic konat),
- 3) služebnosti nemohly být převáděny či zcizovány.

Rozdílný ráz obou skupin služebností (pozemkové a osobní) souvisel samozřejmě s ekonomickými a společenskými potřebami, jenž vedly k jejich vzniku. U pozemkových služebností to byly ohledy spojené s hospodářským využitím pozemků, k jehož realizaci měly pozemkové služebnosti přispívat. Pro osobní služebnosti byla charakteristickou naopak jejich alimentární funkce. Osobní užívací práva zajišťovala, nebo usnadňovala výživu či životní náklady oprávněného. Proto také tato práva byla často zřizována na případ smrti pro příbuzné. Osobní služebnosti omezovaly ovšem vlastníka „služebné věci“ daleko více než pozemkové služebnosti, kde právě proto, že vztah měl být trvale stabilizovaný, se jednalo o omezení celkem nepatrná.²

Pozemkové služebnosti

U pozemkových služebností existují dva typy pozemků – panující a služební, přičemž povinným subjektem je vlastník služebného pozemku a oprávněným subjektem je vlastník panujícího pozemku, tedy pozemkové služebnosti působí *in rem*. Tyto služebnosti poskytují výhodnější užívání panujícího pozemku. Meze výkonu služebností se v pochybnostech určovaly potřebami panujícího pozemku, přitom ovšem výkon služebností musel být uskutečňován tak, aby docházelo k minimálním zásahům do vlastnictví služebného pozemku.

V rámci pozemkových služebností se dále rozlišovaly služebnosti polní (*servitutes praediorum rusticorum*) a služebnosti domovní (*servitutes praediorum urbanorum*), podle toho, zda příslušely k polním nebo tzv. domovním pozemkům.

² Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha : C.H.Beck Praha, 1994, s. 191 – 192.

Mezi nejznámější polní služebnosti patřily:

- a) Služebnosti cesty, kam patřila rovněž služebnost stezky (*iter*) právo přechodu přes cizí pozemek, služebnost průhonu (*actus*) oprávnění hnát dobytek a jet vozem a služebnost vozové cesty (*via*) zahrnovala právo jít, jet a hnát dobytek po zvláště zřízené cestě.
- b) Služebnosti vodní, z nichž bylo nejdůležitější právo nést vodu z cizího pozemku, nebo přes něj (*servitus aqueductus*), dále pak čerpat vodu na cizím pozemku a hnát dobytek na cizí pozemek k vodě a z ní, ho napájet (*servitus pecoris ad aquam appulsus*).
- c) Různé druhy služebností směřujících k přivlastňování plodů. Služebnost pastvy (*ius pascendi*), právo kácet dříví (*ius silvae caeduae*), lámat kámen (*ius lapidis eximendi*), lámat a pálit vápno (*ius calcis coquendae*), aj.

Pro způsob výkonu pozemkových služebností byl rozhodující obsah právní skutečnosti, vedoucí k jejich vzniku. Zřizovacím aktem mohl být při služebnostech cesty stanoven přesný pruh pozemku pro cestu, druh vozidla, maximální náklad či dobu výkonu, při vodních služebnostech např. druh vodovodu apod.³

Mezi domovní služebnosti náležely:

- a) *Iura parietum. Servitus tigni immittendi*, tj. právo zasadit trám nebo jiné části stavby do sousední zdi, či povinnost udržovat zeď v dobrém stavu (*servitus oneris ferendi*).
- b) *Iura stillicidiorum*, právo svádět dešťovou vodu na sousední pozemek okapem nebo žlabem. Zároveň zde řadíme právo odvádění nečistot stokou na služební pozemek nebo po něm (*servitus sloacae*), či právo vhnát kouř ve větším rozsahu na sousední pozemek (*servitus fumi immittendi*), apod.
- c) *Iura luminum*. Negativní služebnosti zabezpečující světlo nebo vyhlídku. *Servitus altius non tollendi*, tj. zákaz stavění nad určitou

³ Fiala, J. Věcná břemena : Brno. Univerzita J.E. Purkyně v Brně. 1988. s. 11.

výšku a *Servitus ne luminibus officiatur*, zákaz odnímání panujícímu pozemku vyhlídku.

- d) Do další skupiny jsou zařazovány služebnosti, které jsou pravým opakem výše uvedených druhů.

Osobní služebnosti

U osobních služebností nebyl oprávněným subjektem každý vlastník určitého pozemku, nýbrž určitá osoba, tento druh služebností tedy působí *in personam*. Za hlavní druhy osobních služebností jsou považovány:

- a) *Usufruktus*. Právo poživací, představuje právo užívat cizí věc a brát si z ní její plody, při zachování její podstaty, tj. hospodářského určení věci. Jeho předmětem mohly být toliko věci nezuživatelné (movité i nemovité).
- b) *Usus*. Právo užívací, obsahovalo právo užívání věci k vlastní potřebě, bez práva požívání.

Za jejich odrůdy pak považujeme tyto služebnosti:

- c) *Habitatio*. Právo na užívání bytu.
- d) *Operae servorum vel animalium*. Služby otroků nebo zvířat, mohly být odkázány ve prospěch určité osoby, čímž jí vzniklo právo na služby určitého otroka nebo zvířete, které bylo výlučně vázáno na tuto osobu.⁴

Pro období feudalismu je charakteristická trvalá závislost na pozemcích a ostatních nemovitostech. Tím byl dán ve středověku impuls ke vzniku reálných břemen (samotný termín „reálná břemena“ vznikl až v 19. století). Na rozdíl od služebností, je předmětem vztahu reálných břemen pozitivní činnost, konkr. to jsou činnosti vedoucí k opětovnému plnění, které vázne na určitém pozemku, či jiné nemovitosti.

Největšího rozšíření zaznamenala reálná břemena do 17. století. Od té doby, v závislosti na postupném úpadku robotních vztahů, začala reálná břemena, resp. některé druhy reálných břemen, ztrácet na významu.

⁴ Tamtéž, s. 13.

Příkladem reálného břemene je, i přes některé odlišné právní názory, např. výměnek, jehož význam přetrval až do konce 20. století. Výměnek představoval právo na určité doživotní požitky, jejichž povaha a obsah se lišil v závislosti na období a místních zvyklostech, avšak téměř vždy zahrnoval právo na bydlení.⁵

Vývoj věcných břemen od poloviny 20. století do současnosti lze rozdělit do čtyř časových etap podle právní úpravy platné v rozhodném období.

První etapu můžeme datovat od roku 1951 do roku 1964, ve které tehdy účinný občanský zákoník č. 141/1950 Sb. odchytil od tehdejší teoretické koncepce služebností a věcných břemen a poprvé zavedl nový institut věcných břemen, který oba zmíněné instituty nahrazoval svým úplně odlišným obsahem i formou.

Každému věcnému břemeni odpovídalo určité právo, které působilo buď *in rem* nebo *in personam*. V prvním případě bylo právo spojeno s vlastnictvím k určité nemovitosti, tedy při změně vlastníka právo nezanikalo, ale přešlo na nového vlastníka. Ve druhém případě náleželo právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě (ať již fyzické nebo právnické). Toto právo nebylo převoditelné a nepřecházelo tudíž na právní nástupce.

Občanský zákoník, na rozdíl od věcných břemen působících *in rem*, blíže vymezil pouze jednotlivé druhy věcných břemen působících *in personam*. Věcným břemenům ve prospěch věci, tak byla ponechána široká smluvní volnost.

Věcná břemena mohla vzniknout: na základě smlouvy, úředním výrokem, ze zákona či vydržením. Zanikala pak obecnými způsoby pro zánik práv a povinností (např. *ex lege*) či specifickými způsoby, které se uplatňují jen u věcných břemen (např. smrtí oprávněné osoby u věcných břemen působících *in personam*).

Druhá etapa nastává v období od roku 1964 do 1983, ve které nabyl účinnosti zák.č. 40/1964 Sb. (doposud platný ve znění pozdějších předpisů), jenž upravoval věcná břemena o poznání stručněji než předcházející právní předpis. Důvodem byl předpoklad zákonodárce o přežitku věcných břemen, a o jejich postupném vymírání. Věcná břemena tak byla upravena pouze dvěma stručnými ustanoveními, avšak k této obecné úpravě existovala další úprava ve speciálních předpisech (např. ust. § 12 zák.č. 51/1964 Sb. o

⁵ Tamtéž, s. 18 – 20.

drahách, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 12 zák.č. 110/1964 Sb. o telekomunikacích, ust. § 21, odst. 1 zák.č. 61/1977 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů aj.).

Po nabytí účinnosti občanského zákoníku se mohl uplatnit pouze jediný způsob vzniku věcných břemen a to ze zákona, čímž se rozumělo splnění zákonem stanovených podmínek, nebo rozhodnutím příslušného státního orgánu, který rozhodl „na základě zákona“.

Věcná břemena naopak zanikala: zánikem věci, uplynutím doby, splynutím, smrtí oprávněného, smlouvou, ze zákona, rozhodnutím soudu, vyvlastněním či dnes již kuriózně, dnem nabytí majetku do celospolečenského vlastnictví podle ust. § 396 bývalého hospodářského zákoníku (zák.č. 109/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Popsaná právní úprava věcných břemen byla teorií i praxí hodnocena, jako naprosto nedostatečná a neodpovídající reálným potřebám a zájmům a proto byla přijata novela Obč.z. č. 131/1982 Sb., která opět přinesla podstatné rozšíření úpravy věcných břemen, ale jejich podstata zůstala zachována, čímž se dostáváme do poslední historické etapy vývoje věcných břemen, do období od roku 1983 do roku 1991.

Vznik věcných břemen byl rozšířen na tyto způsoby: ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, na základě závěti, nebo výkonem práva.

Zánik jsme pak mohli rozeznávat: ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, smlouvou, smrtí oprávněného, splynutím či uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky. Na rozdíl od předchozí právní úpravy se rovněž připouští promlčení práva odpovídající věcnému břemeni, avšak nikoli již ve tříleté lhůtě, ale v delší desetileté lhůtě.⁶

Jako zatím poslední vývojovou etapu by se dalo označit období od roku 1992 do současnosti (tj. rok 2012), v rámci které získala věcná břemena novelou č. 509/1991 Sb. svou aktuální podobu (viz ust. § 151n až 151p Obč.z.)

⁶ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha : Linde Praha, a.s., 2001, s. 18 a násl.

1.2.1. Poplatková povinnost u věcných břemen v období od 1951 do 1992

Nejdůležitějšími formami, kterými byla odčerpávána část čistého důchodu právnických a fyzických osob v Československu, byly daně a poplatky, kdy daň lze vymezit jako povinnou, vynutitelnou platbu stanovenou zákonem, které platí fyzické i právnické osoby ve prospěch veřejných rozpočtů a poplatek jako platby stanovené zákonem, které jsou fyzické i právnické osoby povinny platit v souvislosti s činností příslušného státního orgánu, vyvíjenou z jejich podnětu nebo v jejich zájmu. Vedle těchto plateb se využívalo ještě dávek, odvodů a příspěvků.⁷

S odkazem na výše uvedené bylo zpoplatnění věcných břemen v období od 1951 do konce roku 1992 řešeno ve formě úhrad notářských poplatků, které byly poprvé nově upraveny nařízením ministra financí č. 118/1951 Sb., ze dne 28.12.1951.⁸

Další legislativní vývoj této oblasti by se dal vyjádřit následujícím přehledem:

- Nařízení č. 4/1955 Sb. o notářských poplatcích,
- Zákon č. 26/1957 Sb. o notářských poplatcích s Nařízením č. 30/1957 Sb., které tento zákon provádělo,
- Zákon č. 24/1964 Sb. o notářských poplatcích s prováděcí Vyhláškou č. 25/1964 Sb., která tento zákon prováděla,
- Zákon č. 146/1984 Sb. o notářských poplatcích s prováděcí Vyhláškou č. 150/1984 Sb., která tento zákon prováděla.

Strukturu notářských poplatků tvořily tyto poplatky:

- poplatky za úkony – vybíraly se za úkony státního notářství. Poplatníkem byl ten, kdo úkon žádal, resp. ten, v jehož zájmu byl proveden (u úkonů bez žádosti).
- poplatek z převodu nebo přechodu nemovitostí – vybíral se za úplatný převod vlastnictví k nemovitosti. Zvláštní režim byl nastaven při směně nemovitostí, kdy byl vybírán pouze jeden poplatek, a to z té nemovitosti, u které byl vyšší. Poplatníkem byl převodce a nabyvatel za poplatek ručil, jestliže však šlo o nabytí

⁷ Starý, M. a kol. Dějiny daní a poplatků. Praha : Havlíček Brain Team, 2009, s. 162.

⁸ § 3 odst. 4 nařízení č. 118/1951 Sb.: „Je-li předmětem úkonu opětující se plnění, stanoví se jeho cena, jde-li o plnění na dobu neurčitou, na dobu života nebo na dobu delší než tři roky, trojnásobkem ceny ročního plnění. Stejným způsobem se stanoví cena práv odpovídajících věcným břemenům, zejména práva požívání, užívání k vlastní potřebě a výměnku.“

nemovitosti vyvlastněním nebo prodávané při výkonu rozhodnutí, poplatníkem byl nabyvatel a při výměně dvou nemovitostí byli solidárními poplatníky převodce i nabyvatel. Předmětem zpoplatnění byl nejen převod vlastnictví, ale i úplatný přechod práva užívání. Základem poplatku byla úplata za nemovitost.

- poplatek z dědictví – vybíral se za nabytí majetku děděním a za jiné bezúplatné nabytí majetku, který zůstavitel převedl ve třech měsících před svou smrtí na toho, kdo se stal dědicem. Poplatek platil nabyvatel a ručí za něj ten, kdo odmítl dědictví, jestliže je z tohoto důvodu nabyt jeho nezletilý potomek. Za poplatek však neručil, jestliže dědictví za nezletilého potomka odmítl a soud odmítnutí neschválil. Základem poplatku byla cena dědického podílu každého dědice po srážce zůstavitelových dluhů a ceny jeho jiných povinností připadajících na dědice. Sazby byly odstupňovány podle výše základu poplatku a vztahu (příbuzenského stupně, nebo jiného osobního poměru) k zůstaviteli. Zákon rozeznával tři skupiny dědiců.
- poplatek z darování – vybíral se zejména z nabytí práva vlastnického, pohledávek a jiných majetkových práv, pokud k němu docházelo zcela nebo zčásti bezúplatně, a z jiných obohacení na základě právního úkonu, a jinak než úmrtím občana. Cena nabytého majetku od téže osoby v průběhu dvou let se sčítala. Poplatníkem byl nabyvatel a převodce za něj ručil. Sazby poplatku z darování byly totožné se sazbami notářských poplatků z dědictví.⁹

Notářské poplatky z převodu nemovitostí, z darování a z dědictví byly vyměřovány státním notářstvím, a to formou rozhodnutí o vyměření notářských poplatků. Poplatky byly splatné do patnácti dnů ode dne doručení rozhodnutí a byly poplatníky placeny u příslušného okresního soudu, v jehož obvodu byly činěny příslušné notářské úkony.

Nedoplatek notářského poplatku byl vymáhán soudně. V případě prodlení s úhradou notářského poplatku byl poplatník povinen zaplatit, a to bez zvláštního vyměření, poplatek z prodlení ve výši 1%, a počínaje účinností zákona č. 24/1964 Sb. ve výši 0,5 %, z dlužné částky za každý měsíc prodlení.

Zřízení věcného bylo zpoplatněno poplatkem za notářský úkon. Základ poplatku byl vypočítán z ceny práv odpovídajících věcným břemenům, zejména „práva požívání, užívání k vlastní potřebě a „výměnkou“, a to tak, že bylo-li předmětem úkonu opětuující se

⁹ Starý, M. a kol. Dějiny daní a poplatků. Praha : Havlíček Brain Team, 2009, s. 179-180.

plnění, stanovila se jeho cena u plnění na dobu neurčitou, na dobu života nebo na dobu delší než tři resp. s účinností od 1.4.1964 pět let, trojnásobkem resp. s účinností od 1.4.1964 pětinašobkem ceny ročního plnění.¹⁰

Ke zrušení notářských poplatků z převodu nemovitostí, z dědictví a darování došlo k 1. lednu 1993, a to zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a daní z převodu nemovitostí, který platí doposud, přestože byl k dnešnímu datu více jak čtyřicetkrát novelizován.

1.3. Druhy věcných břemen

Soubor věcných břemen tvoří na nižší úrovni systém, který je tvořen prvky, mezi nimiž existují určité relace. Nejvýraznější rozdíly existují mezi věcnými břemeny, která jsou na straně oprávnění spojena s realizací užitné hodnoty věci, a věcnými břemeny svěřícími určitému subjektu. V důsledku toho dochází k uspokojování zájmů a potřeb, buď toho, kdo je právě vlastníkem věci, či zájmů a potřeb určitého individualizovaného subjektu. V tomto určení oprávněného subjektu spočívá základní rozlišení věcných břemen:

- věcná břemena působící *in rem* (k věci) – jsou spojena s vlastnictvím určité nemovitosti, kde oprávněným subjektem je vždy vlastník této nemovitosti. Tato věcná břemena přecházejí vždy s vlastnictvím věci na nabyvatele. Mezi nejčastěji se vyskytující můžeme zmínit např. přecházení nebo přejíždění přes cizí pozemek, čerpání vody na cizím pozemku, svádění odpadu přes cizí pozemek apod.,
- věcná břemena působící *in personam* (k určité osobě) – kde práva nebo povinnosti vyplývající z věcného břemene jsou spojeny vždy s určitou osobou. Smrtí této osoby věcné břemeno zaniká, např. právo doživotního užívání obytné místnosti, právo doživotního užívání bytové jednoty, právo doživotního užívání zahrady včetně požívání plodů apod..

Věcná břemena působící *in personam* uspokojují zájmy individualizovaného subjektu, zatímco u věcných břemen působících *in rem* jsou uspokojovány takové zájmy, které bude mít každý vlastník věci, neboť tyto zájmy souvisí s objektivní možností

¹⁰ Srovnej znění vyhlášky č. 25/1964 Sb. a vyhlášky č. 150/1984 Sb.

realizace užitné hodnoty věci. Proto také tato věcná břemena mají trvalý charakter a jsou zřizována zpravidla jako časově neomezená. Stanovení doby trvání věcného břemene nebo vázání účinků na rozvazovací podmínku jsou proto výjimkami, nicméně možnými.

Jiné dělení věcných břemen je důsledkem různého obsahu, s důrazem na rozdíly v povinnosti zavázané osoby. Podle tohoto diferenciačního kritéria lze rozdělit věcná břemena na:

- a) Věcná břemena s povinností „konat“ – vlastník věci zatížené je povinen uskutečnit určité chování ve prospěch oprávněné osoby, ať už osoby individualizované, nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný subjekt jí poskytuje určité plnění, především určité úkony, v současné době však opět nabývá na významu poskytování peněžitých nebo naturálních dávek.
- b) Věcná břemena s povinností „zdržet se“ – vlastník zatížené věci je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva. Tímto je vlastník věci zatížené omezen v realizaci vlastnického práva, přesněji vyjádřeno v realizaci užitné hodnoty věci. Osoba oprávněná aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci. Např. povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu nad určitou výšku.
- c) Věcná břemena s povinností „trpět“ – Vlastník věci zatížené je povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovým chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu věci zatížené. Typickým příkladem je právo průjezdu, čerpání vody apod.¹¹

1.4. Vznik věcných břemen

Při vzniku věcných břemen je třeba rozlišit situace, kdy věcné břemeno vzniká originárně (původně) či derivativně (odvozeně). První způsob vzniku se týká věcných břemen, která doposud neexistují a nově mezi dotčenými subjekty vznikají, na rozdíl od

¹¹ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha : Linde Praha, a.s., 2001, s. 12 - 13.

druhého způsobu, kdy věcná břemena již existují a váznou na příslušných nemovitostech a nový subjekt vstupuje do stávajícího právního vztahu, v plném a nezkráceném rozsahu.

Zákon rozeznává pouze tyto originární způsoby vzniku věcných břemen:

- 1) na základě písemné smlouvy,
- 2) na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví,
- 3) schválenou dohodou dědiců,
- 4) rozhodnutím příslušného orgánu,
- 5) ze zákona,
- 6) výkonem práva (vydržením).

Ad 1) Jedná se o nejčastější způsob vzniku věcných břemen. K nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno lze zřídit např. ve smlouvě o převodu nemovitostí nebo samostatnou písemnou smlouvou. Oprávnění zřídit smlouvou věcné břemeno má vlastník nemovitosti, pokud toto oprávnění nedává zákon i dalším osobám.

Ad 2) Zřízením věcného břemene v závěti vzniká přímo na základě tohoto dokumentu, okamžikem smrti zůstavitele. Následné usnesení soudu v rámci dědictvého řízení, kdy dochází k individualizaci povinného z věcného břemene, je listinou, na základě které bude proveden záznam do katastru nemovitostí. Zůstavitel jako vlastník nemovitosti tak může v závěti omezit vlastnické právo svých právních nástupců k nemovité věci zřízením věcného břemene v závěti.

Ad 3) Schválená dohoda dědiců při vypořádání dědictví soudem a její písemná forma zpracovaná notářem může také obsahovat zřízení věcného břemene, K jeho vzniku je dostačující dohoda dědiců o vypořádání dědictví, kterou dědicové uzavírají u soudu. Neodporuje-li dohoda zákonu, nebo dobrým mravům, soud jí schválí a následné soudní usnesení představuje podklad pro katastr nemovitostí, který na jejím základě provede záznam o vzniku práva odpovídajícímu věcnému břemeni na příslušném listu vlastnictví.

Ad 4) Rozhodnutím příslušného orgánu se rozumí rozhodnutí soudu nebo správního orgánu. Věcné břemeno vzniká vždy až právní mocí takového rozhodnutí. Jako příklad můžeme uvést rozhodnutí stavebního úřadu o zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka komunikačního vedení.

Ad 5) Ze zákona je myšleno z jiného zákona než z občanského zákoníku. Jde o případy, kdy zákon stanoví jednotlivá práva a povinnosti oprávněného a povinného subjektu, přestože o věcných břemenech výslovně nehovoří – např. ust. § 11, odst. 8 a 9 zákona č. 99/2004 Sb., o rybářství; ust. § 32 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon; ust. § 104, odst. 6 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a jiné.

Ad 6) Občanský zákoník umožňuje vydržení věcného břemene, tj. opakovaným výkonem práva odpovídajícího věcnému břemenu vykonávat práva pro sebe. S ohledem na nemovitost je vydržecí doba desetiletá a účinky nastávají přímo ze zákona. Zanesení věcného břemene do katastru nemovitostí se děje formou záznamu na základě osvědčení notářského zápisu nebo soudního smíru.

1.5. Obsah, předmět a změny věcných břemen

1.5.1. Obsah

Obsahem právního vztahu věcných břemen jsou subjektivní práva a povinnosti a obecně jde o opakující se výkon práva. Pro subjektivní právo se vžil označení „právo odpovídající věcnému břemenu“. Subjektivní povinností je zákonem uložená míra nutnosti určitého chování, přesněji něco konat, něco strpět nebo něčeho se zdržet. Konkrétní obsah a rozsah práv a povinností není obecnou právní normou limitován a je tak ponechán na vůli stran s určitými obecně teoreticko-právními omezeními, jejichž nedodržení je sankcionováno absolutní neplatností právního úkonu.

1.5.2. Předmět

Předmět věcného břemene je přímý a nepřímý. Přímý předmět představuje konkrétní chování příslušného povinného subjektu, tj. i) konání - činnost, ii) strpění - nečinnost nebo iii) zdržení se - nečinnost. Těmto formám chování povinného subjektu odpovídá chování oprávněného subjektu, kdy na jeho straně dochází většinou ke konání (např. právo čerpání vody) a ze strany povinného pak jde o obě formy nečinnosti.

Pro nepřímý předmět platí tato pravidla:

- a) Nepřímým předmětem může být jen věc v právním smyslu, a to věc nemovitá (pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem),

- b) Nepřímým předmětem je ta věc, s níž je spojena povinnost – věc zatížená,
- c) U věcných břemen působících na straně oprávněné *in rem* lze rozeznávat další nepřímý předmět, jímž je věc oprávněná, s jejímž vlastnictvím je právo odpovídající věcnému břemeni spojeno.

1.5.3. Změny

Změny věcných břemen rozeznáváme v jeho subjektu, v obsahu nebo v předmětu. U subjektu může dojít ke změně na straně povinné nebo na straně oprávněné. Změna na straně povinné nastává logicky při změně vlastnictví k dané věci, která je zatížena věcným břemenem. Změna povinného subjektu tak nastává *ex lege*.¹²

Při řešení dopadů změny na straně oprávněného subjektu je potřeba důsledně rozlišovat věcná břemena působící *in rem* a věcná břemena působící *in personam*. U prvně jmenovaných dochází ke změně subjektu rovněž v okamžiku změny vlastnictví k nemovitosti, se kterou je právo odpovídající věcnému břemeni spojeno.¹³

Ve druhé skupině případů, tedy věcná břemena působící *in personam* taková změna možná není, protože jde o právo výsostně osobní povahy. Teoreticky tak lze konstatovat, že v případě, kdy by byla naléhavá změna v oprávněném subjektu u věcného břemene *in personam*, došlo by prakticky k zániku původního věcného břemene a ke vzniku nového, ve prospěch nového oprávněného.

Změna v obsahu věcného břemene je v zásadě možná a přípustná (nelze však např. u věcných břemen vzniklých *ex lege*). Obsah tak může být rozšířen, nebo naopak zúžen (omezen). Změna v obsahu věcného břemene může nastat dohodou nebo rozhodnutím oprávněného orgánu.

Vzhledem k povaze věcného břemene je typická změna jeho přímého předmětu možná pouze takovým způsobem, kdy dojde k zániku původního věcného břemene a ke zřízení věcného břemene nového. V takovém případě dochází totiž ke změně možností chování subjektů právního vztahu. I přesto je však možné zabývat se situacemi, kdy

¹² § 151n odst. 2 občanského zákoníku: „Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.“

¹³ V případě plurality oprávněného subjektu stačí změna jednoho z oprávněných, aby došlo ke změně věcného břemene.

dochází ke změně nepřímého předmětu věcných břemen, tj. věcí, s nimiž jsou práva a povinnosti spojena. To platí především o dělení a slučování nemovitostí.¹⁴

1.6. Zánik věcných břemen

Zánik věcných břemen taktéž upravuje občanský zákoník a to v ust. § 151p. Specifikem zániku věcných břemen je skutečnost, že kromě zániku právního vztahu má za následek obnovení původního obsahu subjektivního práva, které bylo věcným břemenem omezeno, tj. práva vlastnického. U všech druhů věcných břemen dochází zánikem k tomu, že nositel příslušného vlastnického práva může realizovat užitnou hodnotu věci v takové míře, v jaké její užívání toto vlastnické právo umožňuje. Jde o důsledek tzv. elasticity vlastnického práva.

Je třeba připomenout, že právní skutečnost znamenající zánik práva odpovídajícího věcnému břemenu nemusí korespondovat s tou právní skutečností, která vedla k jeho vzniku. Např. pokud vzniklo věcné břemeno na základě rozhodnutí příslušného orgánu, může být zrušeno dohodou účastníků.

Zánik věcného břemene k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je třeba v něm náležitým způsobem vyznačit. Půjde-li o zánik věcného břemene na základě písemné smlouvy, má výmaz provedený vkladem konstitutivní účinky. Ve všech ostatních případech bude mít výmaz provedený záznamem jen účinky deklaratorní. K takovému výmazu je však nutné předložit příslušnou listinu (např. rozhodnutí soudu).

Občanský zákoník rozeznává tyto způsoby zániku věcných břemen:

- 1) Zánik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu - Zde můžeme zařadit případ zániku věcného břemene vznikem hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Orgány příslušné vydat takovéto rozhodnutí jsou soud, vyvlastňovací úřad nebo pozemkový úřad.
- 2) Zánik věcného břemene ze zákona - Patří zde zánik věcného břemene vznikem trvalých změn, díky nimž objektivně ztratí věcné břemeno svůj význam (ust. § 151p odst. 2 Obč.z.). Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného (ust. § 151p odst. 4 Obč.z.). Zánik věcného břemene soudní dražbou (ust. § 337h zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů). Zánik věcného břemene

¹⁴ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z.

prohlášením konkurzu (ust. § 285 odst. 1 zák.č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů).

- 3) Zánik věcného břemene smlouvou – Smlouva musí mít písemnou podobu, jinak je absolutně neplatná. Smluvní strany se samozřejmě díky převoditelnosti práva mohou lišit od původních.
- 4) Zánik věcného břemene uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky – Jedná se o zřídka se vyskytující varianty, avšak i tyto musíme předpokládat, jelikož je žádné zákonné ustanovení nevylučuje.
- 5) Zánik věcného břemene splynutím – Spojením práva odpovídajícího věcnému břemenu a povinnosti z věcného břemene v jediném subjektu věcné břemeno ztrácí smysl a zaniká.

Zvláštní možností je promlčení věcného břemene. U tohoto způsobu nedochází k zániku věcnému břemene, ale pouze právo odpovídající věcnému břemenu se závažně oslabuje, neboť nárok, tj. vynutitelnost tohoto práva, se stává podmíněným na vznesení námítky promlčení. Uplynutím promlčecí doby vzniká právo povinného, tj. nositele povinnosti z věcného břemene, vznést námitku promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Toto právo nezanikne ani v důsledku vznesení námítky promlčení; vznesením námítky promlčení zaniká nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemene, právo odpovídající věcnému břemenu i povinnost z věcného břemene trvají dále v naturální podobě, tzn., že dále trvá také právní vztah věcného břemene. Z konstatovaného vyplývá, že i takové právo může být po promlčení vykonáváno. Kdybychom připustili zánik právního vztahu věcného břemene promlčením práva odpovídajícího věcnému břemenu, nepřicházelo by v úvahu např. uznání promlčené povinnosti, ani by promlčené právo odpovídající věcnému břemenu nemohlo být předmětem privativní novace, či narovnání.

Současný platný právní předpis přiznává věcných břemenům jednotnou desetiletou promlčení lhůtu a zároveň stanovuje rozhodný okamžik, od kterého počíná promlčecí doba běžet, tzn. okamžik, od kterého se právo odpovídající věcnému břemenu nevykonává.

Jako poslední poznámku je potřeba uvést fakt, že věcná břemena, která vznikla na základě zákona, se nepromlčují a jsou tedy z promlčení vyloučena. I kdyby po stanovenou promlčecí dobu nebylo právo odpovídající takovému věcnému břemenu vykonáváno, je tu právní důvod (zákon), který za stanovených podmínek umožňuje výkon práva.¹⁵

1.7. Zápis věcných břemen do katastru nemovitostí

Ve středověku se problematika věcných práv k nemovitostem, tzn. převody nemovitostí mezi jednotlivými účastníky, vznik, změna či zánik různých věcných práv k nemovitostem, včetně jejich zatížení břemeny a obdobnými povinnostmi, řešili ústními dohodami. Změny práv týkající se dominikálního majetku, tedy majetku panského (šlechtického a církevního) byly později vyhlašovány na zemských sněmech. Od 13. století se takováto sněmovní usnesení, výsledky soudních řízení o nemovitostech a později všechny převody panského majetku začaly zapisovat do zemských desek.

V zemských deskách platil právní princip volnosti, tzn., že k zápisu do desek nemohl být nikdo nucen. Platil však i princip materiální publicity, zásada znamenající, že kdokoli jedná v dobré víře ve správnost zápisů bez ohledu na případný nesoulad právního stavu se stavem skutečným, je chráněn v nabytých právech. Právní fikce, podle níž mohlo být bráno v pochybnost vše, co nebylo vloženo do zemských desek, způsobila, že se účastníci zpravidla sami dožadovali příslušných zápisů.

Knihovní zákon č. 95/1871 Ř. z. konstituoval pozemkové knihy, do kterých se začaly zapisovat právní poměry k nemovitostem způsobem obdobným jako zápisy do zemských desek, avšak vztahující se k občanskému či selskému majetku. Od roku 1874 byl vytvořen soubor veřejných knih, který tvořily:

- Zemské desky,
- Horní knihy,
- Pozemkové knihy,

¹⁵ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J. a kol. Věcná břemena od A do Z, 3.aktualizované vydání podle stavu k 1.1. 2006. Praha : Linde Praha, a.s., 2006, s. 74 - 85.

- Železniční knihy.¹⁶

Způsob zápisu věcných břemen do veřejných knih byl shodný u všech čtyř knih souboru. Břemena existující ve prospěch právního subjektu, tedy oprávnění k dispozici s nemovitostí, se vyznačovala v listu A (listu statkové podstaty) oprávněného. Opačná břemena v podobě povinností, závazků a zatížení, se vyznačovala na listu C (listu závad) povinného.

Právní podklad zápisů do veřejných knih tvořil v té době obecný zákoník občanský č. 946 Ř. z. z roku 1811, který v ust. § 431 převod věcných práv k věcem nemovitým podmiňoval zápisem do veřejných knih. K převodu věcných práv tedy nestačil pouze nabývací titul (*titulus* = smlouva, listina), ale musel být učiněn akt odevzdání (*modus*), který spočíval ve vložení do veřejných knih (*impotere in tabulas*). Na podkladě tohoto intabulačního principu tedy teprve mohlo dojít ke konstitutivnosti (právo tvornosti) věcného práva k nemovitosti.

Nemovitostmi byly zejména pozemky při uplatňování zásady, podle které bylo za součást pozemku považováno vše, co bylo s pozemkem pevně a trvale spojeno. Tato zásada byla převzata z římského práva jako zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), která se s novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „NOZ“) společně s níže uvedeným institutem „práva stavby“ opět vrací do právní praxe. Za nemovitost byla považována i určitá práva s nimi spojená, např. některá reálná břemena, právo stavby, apod. Právo stavby, tj. právo osoby (stavebníka) mít stavbu na pozemku nebo pod povrchem pozemku jiného vlastníka, vznikalo od roku 1950 v souladu s ust. § 293 a násl. obecného zákoníku občanského podle ust. § 5 zákona č. 86/1912 Ř. z., o právu stavby, jako právo věcné, jakmile se knihovně zapsalo jako břemeno pozemku nebo podle pozdější úpravy jako závada zatíženého pozemku.

Zápis služebností a věcných břemen do veřejných knih fungoval do vzniku středního občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. I nadále věcná břemena vznikala a zanikala, ale jejich právní legalitu tvořil listinný podklad a nikoli zápis do veřejných knih. To v praxi znamenalo, že právní vztahy k nemovitostem, tedy i věcná břemena, se staly perfektní, pokud byla perfektní listina, na jejímž základě došlo ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva. Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí, ve znění

¹⁶ Bumba, J. Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu. Zdi by : Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 1999, s. 12.

pozdějších předpisů, stanovil, že k převodu práv (s výjimkou převodu do státního socialistického vlastnictví) byl nutný souhlas okresního národního výboru.

Ustanovením § 18 zákona č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, došlo k zavedení tzv. poplatkové registrace, takže k platnosti smlouvy byl nezbytný zápis do poplatkového rejstříku.¹⁷

§ 18

Registrace převodů majetku

(1) Právní úkon o převodu majetku, ze kterého se platí poplatek z darování nebo poplatek z převodu nemovitostí, vyžaduje k platnosti, aby byl u notářství zapsán do poplatkového rejstříku (registrace). Je-li třeba k převodu majetku přivolení nebo schválení jiného orgánu, ohlašuje se právní úkon k registraci až po tomto přivolení nebo schválení. Právní úkon je platný jen v tom rozsahu a s tím obsahem, jak byl registrován.

K další změně došlo s účinností nového občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Ke vzniku, změně, nebo zániku věcného práva k nemovitosti zákon vyžadoval registraci smlouvy státním notářstvím v řízení podle zákona č. 95/1963 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů. Registraci nepodléhaly smlouvy o převodu nemovitostí do státního socialistického vlastnictví. Vzniku věcných břemen se tato situace příliš netýkala, neboť až do účinnosti zákona č. 131/1982 Sb., mohla vznikat věcná břemena pouze ze zákona, teprve od jeho účinnosti (1.4.1983) mohla vznikat i jinými způsoby.

Po 1. dubnu 1964 tedy od účinnosti zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, se situace opět změnila: založením evidence právních vztahů k nemovitostem byly pověřeny tehdejší orgány geodézie. Zároveň byly zcela zrušeny zápisy do veřejných knih, které se od té doby staly archiváliemi. Zápisy právních skutečností do evidence nemovitostí se řídily konsensuální zásadou, takže zápis neměl intabulační charakter a konstitutivní účinky.

Kvalitativně nová situace nastala po 1. lednu 1993, kdy účinností zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů a kompetenčního zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, byl vytvořen katastr nemovitostí České republiky jako soubor obsahující informace technického charakteru, informace o právních vztazích

¹⁷ Bumba, J. Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu. Zdi by : Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 1999, s. 13.

k nemovitostem a informace o vlastnících. Došlo tedy k částečnému propojení funkcí katastrálního technického nástroje s funkcemi dřívějších veřejných knih. Podle těchto předpisů vzniká věcné břemeno, jakož i právo odpovídající věcnému břemenu, vkladem do katastru nemovitostí, je-li jeho podkladem smlouva mezi účastníky. Je-li podkladem jiný listinný doklad, např. rozhodnutí orgánu, je vznik věcného břemene a odpovídajícího práva vázán k účinnosti takovéto listiny, např. k okamžiku právní moci rozhodnutí. Takováto břemena se zapisují do katastru nemovitostí záznamem a katastrální úřad není oprávněn zkoumat obsahovou stránku listiny.¹⁸

Současnou platnou úpravu katastru nemovitostí, správy katastrálního operátu, povinností vlastníků nemovitostí, obnovy katastrálního operátu či předmětu evidence nalezneme, jak již bylo zmíněno výše, v zákoně č. 344/1992 Sb. o katastrálním úřadu České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zák.č. 344/1992 Sb.“).

Obecně lze činnost katastrálních úřadů charakterizovat jako správu katastrálních operátů, tedy informací o nemovitostech, které jsou uspořádány v měřickém operátu, písemném operátu, ve sbírce listin a sumarizačních výkazech. Lze tedy zjistit potřebné identifikační údaje a nezbytné informace o vlastnických a jiných věcných právech. Každý občan má právo za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu si pořizovat z katastrálního operátu pro svou potřebu bezúplatně opisy, výpisy nebo náčrty včetně údajů o právních vztazích k nemovitostem. Na požádání za správní poplatek nebo za stanovenou cenu poskytují katastrální úřady a jejich detašovaná pracoviště i některé další služby, například výpisy, opisy, kopie map, identifikaci parcel nebo kopie listin z jejich sbírky v katastrálním operátu.

Z hlediska obsahu katastru nemovitostí lze věcná břemena dělit podle třech základních kritérií:

a) věcná břemena nevyznačovaná do katastru nemovitostí (např. věcná břemena podle původního telekomunikačního zákona č. 110/1964 Sb., jejíž nedotčenost řešil ve svých přechodných ustanoveních zákon č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích, ve znění

¹⁸ Bumba, J. Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu. Zdi by : Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 1999, s. 14.

pozdějších předpisů¹⁹, (dále jen také „zák.č. 151/2000Sb.“) a následně zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů²⁰),

b) věcná břemena vyznačována v katastru nemovitostí, k jejichž zápisu se nevyžaduje geometrický plán (např. věcná břemena k bytům či budovám),

c) věcná břemena vyznačovaná v katastru nemovitostí, k jejichž zápisu je nutné vyhotovení příslušného geometrického plánu (např. věcné břemeno stavby elektropřípojky na dotčeném pozemku).

Jak již vyplývá z výše uvedeného podstatnou náležitostí vkladu věcného břemene vztahujícího se k pozemku do katastru nemovitostí je geometrický plán, ve kterém je věcné břemeno, resp. jeho rozsah přesně zkreslen. Doplňujícími informacemi jsou rovněž uvedení obsahu samotného věcného břemene (jeho druhu) a subjektu oprávněného, jenž se většinou odkazuje na příslušnou listinu, na jejímž podkladě se věcné břemeno zapisuje, tzn. na příslušnou smlouvu o zřízení věcného břemene formou „dle listiny“.

V této souvislosti je vhodné zdůraznit význam formy návrhu na vklad, jehož forma se počínaje 1.1.2013 změnila. Za účelem osvojení si nové právní úpravy zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění novely č. 349/2011 Sb. se stanoví, že od 1.1.2012. do 31.12.2012 je možné návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu podávat vedle stanoveného formuláře i dosavadním způsobem. Teprve od 1.1.2013 se k návrhům, které nebudou učiněny prostřednictvím formuláře, nebude přihlížet.²¹

Pro úplnost je ještě potřeba zmínit formu zániku věcného břemene v evidenci katastru nemovitostí. Zánik resp. výmaz věcného břemene je opět prováděn buď prostřednictvím vkladu popř. záznamu, s ohledem na způsob zániku samotného věcného břemene. Vkladem zaniká věcné břemeno na základě písemné smlouvy, po dohodě obou smluvních stran, což může být v praxi problém, pokud se jedna ze stran, logicky ta oprávněná, rozhodne se stranou povinnou na výmazu nespolupracovat.

¹⁹ § 107 odst. 14 zákona č. 151/2000 Sb. „Věcná břemena vzniklá před účinností tohoto zákona zůstávají nedotčena.“

²⁰ § 147, odst. 1 zákona č. 151/2005 Sb. „Věcná břemena vzniklá přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a jiné dohody, včetně dohod o náhradě za omezení vlastnického práva, sloužící k výkonu oprávnění podle § 90 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zůstávají nedotčeny.“

²¹ Olejárová, Ž. Změny právní úpravy zápisu práv do katastru nemovitostí od 1.1.2012. Daňová a hospodářská kartotéka. 2012, roč. 20, č.4, s.23-27. ISSN: 1210-6739.

Záznamem může zaniknout věcné břemeno, po uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno ve smlouvě, na jejímž základě věcné břemeno vzniklo, smrtí fyzické osoby, jako osoby oprávněné, či zánikem právnické osoby jako osoby oprávněné, dále na základě pravomocného rozhodnutí soudu či správního orgánu, který vydal rozhodnutí o zániku věcného břemene a dále splynutím osoby oprávněné s osobou povinnou či soudním smírem.²²

1.8. Práva obdobná právu odpovídajícímu věcnému břemeni

Vedle klasických věcných břemen existují i jiná obdobná práva, která nejsou jejich typickým představitelem, pro absenci některého z obecně požadovaných atributů věcných břemen, ale přesto vyvolávají identické následky a označení „věcná břemena“ se v jejich případě používá substitutivně. V těchto případech je rovněž jedna strana ve vztahu k určité nemovitosti povinna něco strpět, nebo něčeho se zdržet, příp. něco konat (méně časté) a naopak druhá strana je ve vazbě k této nemovitosti k něčemu oprávněna (typicky na ni vstupovat, nebo vjíždět). Tím chybějícím prvkem, díky kterému nehovoříme o klasických věcných břemenech, je většinou zápis do veřejné evidence – katastru nemovitostí.

Jako příklad můžeme zmínit následující předpisy, jenž tyto vztahy upravují:

- ust. § 11 odst. 8 a 9 zákona č. 99/2004 Sb. o rybářství, ve znění pozdějších předpisů,
- ust. § 15 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o ostatní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů,
- ust. § 7 odst. 1, ust. § 8 odst. 1 a 4 zákona č. 200/1994 Sb. o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů,
- ust. § 9 odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů,
- ust. § 42 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů,
- ust. § 34 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,

²² Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha : Linde Praha, a.s., 2001, s.251.

Gříbková, P.: Věcná břemena z pohledu provozovatele veřejné komunikační sítě, diplomová práce, právnická fakulta, MU v Brně, Brno, 2007, s. 4 až 17.

- ust. § 32 zákona 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).

Přestože, žádný z výše uvedených předpisů o věcných břemenech výslovně nehovoří je namístě je za ně považovat pro jejich identickou povahu. Podstatné je splnění tří základních podmínek: 1) jedná se o nemovitost, 2) jedna strana je oprávněna k nějaké činnosti a 3) druhá strana je povinná k nějaké činnosti (něco konat) resp. nečinnosti (něco strpět, něčeho se zdržet).

Samostatnou kategorií jsou zákonem upravená ochranná pásma, která představují určitá ohraničená území, v nichž jsou zakázány jiné činnosti než ty, pro které byla tato území vymezena (viz také conservation easement ²³).

Ochranná pásma jsou zřizována:

- podél dopravních staveb (silnic, železnic, lanovek, leteckých koridorů),
- podél tras inženýrských sítí (elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, vodovodů, kanalizace, teplovodů apod.),
- podél tras telekomunikačních sítí,
- podél hranic zvláště chráněných území, tj. významných přírodních útvarů (národních parků, chráněných krajinných oblastí, přírodních rezervací apod.),
- v okolí vodních zdrojů,
- v okolí nemovitých kulturních památek, památkových rezervací, památkových zón apod.,
- v blízkosti přírodních léčivých zdrojů a zdrojů nerostného bohatství.

Podrobnější analýze ochranných pásem z pohledu jejich významu, faktického zatížení a poplatkové povinnosti vlastníka nemovitosti, na které je ochranné pásmo zřízeno se věnuje zejména čtvrtá kapitola této práce.

²³ Conservation element – dobrovolné vzdání se práv vlastníků pozemků za účelem zachování a ochrany přírodních hodnot, blíže v kapitole č. 4.

Podle mého názoru však ani tento výčet není úplný. Charakterem věcného břemene se vyznačuje řada dalších situací a stavů, jež se tomuto institutu přinejmenším velmi podobá a jejíž dopady by podle mne měly být kompenzovány v rámci existujících daňových a poplatkových povinností dotčených subjektů. Podrobněji bude tato úvaha dále rozpracována v kapitole 4. této práce, kde se analýzou možných věcných břemen na příkladu obce projeví, hned několik praktických ukázek existujícího omezení, která lze za práva obdobná věcným břemenům či veřejnoprávním omezením důvodně považovat.

Věcným břemenem naopak není nájem, zachování veřejné cesty (právo může existovat jen pro přesně identifikovaný subjekt), umožnění veřejnosti využívat část stavby pro průchod (u staveb, které byly takto určeny ve stavebním řízení), nebo také vstup do/na nemovitost za účelem odečtu stavu vodoměru (zde jde jen o smluvní povinnost vlastníka, která je často upravena ve stanovách společenství vlastníků jednotek, a v případě převodu vlastnictví k bytové jednotce přechází tato povinnost i na budoucího kupujícího).²⁴

²⁴ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J. a kol. Věcná břemena od A do Z. 4. Vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, s.154.

2. Oceňování věcných břemen

Pro odvozy daňových povinností oprávněného subjektu v případech vzniku, resp. nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni je potřeba věcné břemeno nejprve ocenit a podle toho následně stanovit její výši. Není přitom překvapením, že výsledná hodnota získaná v rámci oceňování se může lišit v závislosti na přístupu konkrétního oceňovatele, účelu ocenění a použité metody.

Při hledání odpovídajících metod, zejména při oceňování věcných břemen ke smluvním účelům je možné vycházet, i z dříve platných praktik. Jako příklad můžeme zmínit ust. § 24, odst. 5 a 6 dnes již neplatného Vládního nařízení č. 100/1933 Sb., ze dne 23. června 1933, kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekucním (odhadní řád).

§ 24

(5) Aby byla zjištěna hodnota, jakou má nemovitost, když budou zachována váznoucí na ní břemena (odst. 1), buď zmenšení výtěžku z toho vyplývající odečteno od ročního výtěžku, má-li plnění nebo trpění trvati navždy; jestliže jest plnění nebo trpění to omezeno a) na určitý počet let, nebo b) na doživotí oprávněné osoby, buď kapitalisováno v případě a) podle počtu ještě zbývajících let (nikdy však podle doby delší než 20leté), v případě b) pak podle doby 10leté, a kapitál buď odečten od hodnoty nemovitosti vyšetřené bez ohledu na zjištěná břemena. Při odhadech podle prodejní hodnoty buď odečtena od této hodnoty hodnota břemene navždy trvajícího 20násobnou částkou toho, oč roční výtěžek jest zmenšen.

(6) Práva vyplývající z břemen buďte oceněna podle zájmů, jež má oprávněný na zachování břemene, a to tak, že se tyto zájmy při břemenech časově omezených nebo při břemenech na doživotí kapitalisují podle předpisu odstavce 5, při břemenech navždy trvajících podle míry úrokové, vrchním soudem pro příslušný druh nemovitostí vyhlášené (ust. § 22, odst. 1).

Problematika se řešila především způsobem, který vycházel důsledně z ekonomického hodnocení újmy, která oprávněnému vzniká existencí břemena a tento postup může být dalším návodem i pro současné oceňovatele.²⁵

V současné době je oceňování majetku řešeno v zásadě dvěma základní předpisy. Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, v rámci jehož předmětu úpravy je vazba na postup podle tohoto zákona i v případech převodů práv a přechodů vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem. Dalším prováděcím předpisem je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a předmětem jeho úpravy jsou způsoby oceňování věcí, práv a

²⁵ Hába, J., Švancarová, Š. Věcná břemena a náhrady za ně z pohledu oceňovatele. <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-17452150-vecna-bremena-a-nahrady-za-ne-z-pohledu-ocenovatele>

jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, kterými jsou např. zákon o dani z nemovitosti, zákon o investičních společnostech a fondech, zákon o penzijním připojištění se stáním příspěvkem, nebo vyhláška o odměnách notářů a správců dědiců a další.

Zákon o oceňování majetku se nevztahuje na sjednávání cen podle zákona o cenách, neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů a nepoužije se ani v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování (např. podle zákona o účetnictví, nebo o daních z příjmů), a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (např. podle zákona o převodu majetku státu na jiné osoby či zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku).

Pojem oceňování je možno vymezit zejména jako zjištění ceny, peněžní vyjádření hodnoty majetku, nebo také vyčíslení jeho hodnoty. Majetek a služba se zpravidla oceňují obvyklou cenou. Tou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Jedná se tedy o cenový průměr, za který se v určitém místě a čase prodávají a kupují nemovitosti určitého druhu.

Při oceňování je potřeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. Cena vyjadřuje skutečně zaplacenou částku za zboží či službu, na rozdíl od hodnoty, která představuje odhad ceny, za kterou by se mohlo s daným zbožím nebo službou obchodovat, jde tedy o nějaké rozmezí nebo interval.

Systém cen v ČR podle cenových předpisů²⁶		
Ceny smluvní - zákon č. 526/1990 Sb. o cenách	Volné	
	Regulované (zveřejněné v cenovém věstníku MF ČR)	Úředně (§ 5)
		Věcně (§ 6)
		Časově (§ 8)
	Cenovým moratoriem (§ 9)	
Ceny zjištěné podle	Ceny majetku	Nemovitosti

²⁶ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. 4. Aktualizované vydání 2009. Praha: Linde Praha, 2009, s. 116.

zvláštního předpisu Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku Prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.		Věci movité
		Majetková práva
		Cenné papíry
		Majetek ostatní
		Podnik
	Ceny služeb	

Ceny nemovitostí nejsou zákonem nijak omezeny vyjma těch, které jsou alespoň zčásti hrazeny z veřejných rozpočtů, v tomto případě hovoříme o ceně regulované. Pod pojmem nemovitosti patří stavby, byty, nebytové prostory, pozemky a trvalé porosty. Přesné podmínky stanoví Výměr ministerstva financí č. 01/2012 ze dne 28.11.2011, kterým se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami. Tento výměr byl publikován v Cenovém věstníku částka 13 ze dne 5.12.2011.

K tomu, abychom mohli alespoň stručně nastínit problematiku oceňování věcných břemen je potřeba si vymezit několik základních pojmů, se kterými budeme dále pracovat a které jsou upraveny v ust. § 2 zákona o oceňování majetku:

Obvyklá cena - cena, 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Nabídková cena – cena, za kterou prodávající nebo kupující nabízejí prodej nebo koupi věci či služby, ze které se může stát cena sjednaná, tzn. ta, za kterou se daný obchod nakonec realizuje.

Služba - je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Nákladový způsob oceňování - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

Výnosový způsob oceňování - 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),

Porovnávací způsob oceňování - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování podle jmenovité hodnoty - vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.

Oceňování podle účetní hodnoty - vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.

Oceňování podle kurzové hodnoty - vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.

Oceňování sjednanou cenou – vychází z ceny předmětu ocenění sjednané při jeho prodeji, popřípadě ceny odvozené ze sjednaných cen.

V zainteresovaných odborných kruzích se začalo koncem devadesátých let živě diskutovat o různých přístupech k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům. Proběhla řada seminářů a byly publikovány první názory na oceňování věcných břemen. Převažovaly názory na ocenění ročního užítku z věcných břemen v podobě zpeněžení obvyklé úrody ze zahrady, z prodeje vajec na trhu, resp. ze zohlednění zisku provozovatelů inženýrských sítí za přenos energie, plynu, vody či toku informací. Následně nato byl odborníky přijat sjednocený názor, že za roční užitek bude v rámci České republiky považován obvyklý nájem dosažitelný v daném čase, místě a v daných podmínkách.

Dalším krokem, zejména z důvodů odstranění některých nejasností z hlediska zdaňování těchto jiných majetkových práv (resp. práv k cizím nemovitostem) bylo vydání komentáře k oceňování věcných břemen, který vydalo jako metodickou pomůcku pro administrativní oceňování Ministerstvo financí ČR. Tento materiál byl uveřejněn v Cenovém věstníku MF ČR, Částka 6: Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle ust. § 18 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých

zákonů (ze dne 20. 5. 1999), který je podle názoru znalců orientován především na oceňování věcných břemen ve vztahu k převodům nemovitostí, především tedy z hlediska daňových důvodů a již méně pro účely smluvní. V procesu vyjednávání však slouží jako podpůrný argument v případech, kdy se představy smluvních stran od sebe výrazně liší.

Komentář MF nejprve uvozuje problematiku věcných břemen, jejich vznik, druhy a zánik a následně na to navazuje konkrétním postupem při jejich oceňování, kdy rozhodujícím faktorem pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je možnost určení ročního užítku a jeho výše.

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.

Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného, uživatele práva věcného břemene, co získal.

Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve většině případů volbě sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci.

Podle charakteru věcného břemene se ke zjištění ročního užítku použije:

- regulované nebo obvyklé sjednané nájemné za srovnatelné byty, nebytové prostory či rodinné domy,
- regulované nebo obvyklé sjednané nájemné pro pozemky,
- jiný způsob zjištění ročního užítku, pokud nelze uplatnit nájemné.

Ocenění částkou 10 000 Kč se použije pro ocenění věcného břemene, nelze-li jednoznačně užitek pojmenovat, vymezit a ocenit.²⁷

Za obecným návodem následují příklady ocenění pěti nejčastěji zřizovaných věcných břemen:

- 1) Právo bezplatného bydlení,
- 2) Právo užívání nebytových prostor,
- 3) Právo přechodu nebo přejezdu pozemku,

²⁷ čá 6/1999 Cen. věst. Komentář Ministerstva financí ČR k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů.

- 4) Právo věcného břemene pro energetiku - energetické stavby,
- 5) Právo věcného břemene ve prospěch stavby na jiné stavbě.

Na věcná břemena pro síť veřejné infrastruktury dopadá případ věcných břemen pro energetické stavby, kde komentář uvádí následující postup:

Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitostí, na kterých se energetické stavby nacházejí.

Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění energetické stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší, je-li stavba (např. plynovod) pod zemí.

Zjištění ročního užítku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu věcného břemene ve smlouvě, případně přímo v příslušném zákoně.

Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.

Pokud toto obvyklé nájemné nelze zjistit (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.

Simulované nájemné lze určit jako dané procento z ceny pozemku

a) v úrovni obvyklé ceny

b) uvedené v cenové mapě obce

c) zjištěné podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a vyhláška č. 279/1997 Sb.).

Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se bude pohybovat mezi 4 až 5 %.

Jde-li o zemědělskou půdu, stanoví se roční užitek ve výši nájemného podle zákona č. 229/1991 Sb., v pozdějším znění, to je ve výši 1 % z ceny pozemku podle vyhlášky č. 215/1995 Sb.

Jde-li o lesní pozemek, je roční užitek stanoven obdobně ve výši 1 % ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu (zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška).

V souvislosti s energetickou stavbou na daném pozemku mohou být zřízena věcná břemena i na jiných pozemcích s jinými vlastníky. Může jít o povinnost umožnit přístup přes přiléhající pozemek za účelem oprav energetických vedení, při haváriích atd. Nejde o zřízení trvalé cesty ani pravidelně se opakující užívání. V těchto případech nelze objektivně vymezit míru omezení vlastnických práv majitele pozemku a doporučuje se proto využít ustanovení § 18 odst. 5 a ocenit věcné břemeno částkou 10 tis. Kč.

V praxi tak ponejvíce dochází ke zřizování věcných břemen na zemědělské půdě, nebo na lesním pozemku. Stavba sítě veřejné infrastruktury na stavebním pozemku je spíše výjimkou a důvodem je jak vysoká částka náhrady za zřízení věcného břemene pro oprávněného (4 – 5% z ceny stavebního pozemku), tak i zbytečná omezení zejména bytové zástavby a výraznější omezení pro vlastníka zatížené nemovitosti v případě záměru jejího zcizení. Ostatně pohled na stožár radiotelefonní sítě, stojící v blízkosti bytové

zástavby nepůsobí příliš esteticky a zbytečně vyvolává negativní představy o jeho nežádoucím vlivu na zdraví obyvatel žijících v jeho okolí, přestože většinou hodnoty jeho radiomagnetického záření dosáhnou sotva polovičních hodnot radiomagnetického záření běžné mikrovlnné trouby.

Od roku 2000 se začaly v oblasti oceňování práv odpovídajících věcným břemenům prosazovat i jiné způsoby, nejen výnosový, ale zejména způsob nákladový, který se v řadě specifických případů smluvních jednání jeví jako optimální a odpovídá lépe principům Listiny základních práv a svobod a občanského zákoníku.²⁸

2.1. Dělení věcných břemen pro účely oceňování

Věcná břemena lze pro účely ocenění dělit podle několika kritérií: z hlediska doby trvání (navždy trvajících, na dobu určitou, na dobu neurčitou, na dožití), z hlediska užitku (užitek oprávněného, resp. závada povinného), z hlediska způsobu (předmětu) ocenění (určení hodnoty věcného břemene, resp. nemovitosti), z hlediska zápisu do katastru nemovitostí (zápis v části C listu vlastnictví jako věcné břemeno u osoby povinné, zápis v části B1 listu vlastnictví jako právo odpovídající věcnému břemeni u osoby oprávněné) a podle toho zda jde o věcná břemena *in rem* (např. umístění stavby, právo odběru el. energie, vstup a vjezd, odběr vody, užívání vybraného vnitřního zařízení, apod.), nebo *in personam* (např. bezplatné bydlení, užívání nebytových prostor, právo chůze a jízdy, právo na úrodě ze zahrady, apod.).

Nejčastějšími účely (důvody) ocenění věcných břemen jsou tyto:

1) Ocenění pro daňové účely a pro potřeby orgánů a institucí, které se odvolávají na ocenění dle zvláštního předpisu.

Způsob ocenění: Zjištěná cena věcného břemene podle ust. § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – hovoříme o zjištění ceny práva odpovídajícího věcnému břemeni podle cenového předpisu. Zjištěná cena nemovitosti, na níž vázne věcné břemeno se podle ust. § 45 vyhlášky 3/2008 Sb. sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího zjištěnou podle ust. § 18 zákona, nejvýše však o 80 % zjištěné ceny nemovitosti.

²⁸ Hába, J., Švancarová, Š. Věcná břemena a náhrady za ně z pohledu oceňovatele. <http://pravnicka.ihted.cz/c1-17452150-vecna-bremena-a-nahrady-za-ne-z-pohledu-ocenovatele>

2) Ocenění pro soudní dražbu a při dražbě prováděné správcem daně.

Způsob ocenění: Stanoví se obvyklá hodnota (cena) nemovitosti a jejího příslušenství, práv a závad s nemovitostí spojených podle ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Od takto stanovené obvyklé hodnoty (ceny) nemovitosti, jejího příslušenství a práv se odečtou závady (věcná břemena a nájemní práva), které prodejem v dražbě nezaniknou, viz ust. § 336a odst. 2 občanského soudního řádu.

3) Ocenění pro veřejnou dražbu (zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách).

Způsob ocenění: Ocenění nemovitosti obvyklou cenou (hodnotou) a její upravení, tj. zachováním určitých práv, která v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, pro dražbu dobrovolnou i nedobrovolnou dle ust. § 13 odst. 1 zákona o veřejných dražbách.

4) Ocenění pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene.

Způsob ocenění: V tomto případě jde o cenový kompromis mezi stranou povinnou a stranou oprávněnou, která je výsledkem vyjednávacího procesu mezi nimi. Strana povinná přitom kalkuluje s vyšší újmou v podobě vzniklého omezení spojeného s věcným břemenem a strana oprávněná s vyšší ziskem, který zřízením a existencí věcného břemene zrealizuje.

5) Ocenění nemovitosti pro zástavu peněžního ústavu.

Způsob ocenění: Stanoví se obvyklá hodnota (cena) nemovitosti s věcným břemenem jako závadou. Tato závada většinou znehodnocuje nemovitost, často i velmi podstatně. Pokud např. není zřízeno právo cesty (přístupu = chůze a jízdy) k dané nemovitosti, která má být předmětem zástavy, pak se jedná o zástavu nevhodnou, kterou banka zpravidla odmítne.

6) Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (o vyvlastnění).

Způsob ocenění: Stanoví se obvyklá hodnota, výpočet se ale provede podle ust. § 18 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jak plyne z ust. § 10 a § 12 zákona o vyvlastnění.

7) Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 180/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

Způsob ocenění: Stanoví se obvyklá hodnota věcného břemene, přičemž 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.

Přestože, výše uvedený přehled vytváří dojem uspořádané a jasně formulované systematiky, realita je bohužel jiná. Ocenění věcného břemene, a to platí ve vztahu k síti veřejné infrastruktury stejně, jako i v jiných případech, není konečnou fází vyjednání o jeho vzniku, ale často jen odrazovým můstkem k dalším jednáním o konečné výši náhrady pro budoucího povinného z věcného břemene. Obě strany přitom kalkulují se svými pohledy na věc. Tento moment tak bývá rozhodujícím okamžikem, zda nakonec dojde ke zřízení věcného břemene na dané nemovitosti, či nikoli.

Na základě svých předchozích zkušeností můžu podotknout, že taková jednání mohou být velmi vypjatá a emotivní, a to zejména v případech, kdy jde o věcná břemena, na jejichž vzniku nemá povinný žádný osobní zájem (např. opěrný bod nadzemního komunikačního vedení) na rozdíl od případu, kdy osobně zainteresován je (např. napojení jeho nemovitosti na veřejnou distribuční soustavu el. energie).

Je potřeba mít na paměti, že umístěním inženýrských sítí na nemovitost dochází ke vzniku věcné a právní závady, která předmětnou nemovitost dost zásadním způsobem a možná i zcela navždy znehodnotí. Tato část nemovitosti, která je dotčená existencí věcného břemene z důvodu umístění cizí stavby a jejího ochranného pásma, se pro vlastníka dané nemovitosti stává z velké části nepoužitelnou a bezcennou. Například na takto dotčené části nemovitosti nelze již realizovat jinou stavbu, vybudovat rybník, vysadit remízku nebo les či provést jiná opatření ekologické stability území.

Složitost a závažnost této problematiky dokládá existence sporů s ní spojených, jenž byly projednávány u Nejvyšších soudů, či před soudem Ústavním. Zde je výběr z těch nejznámějších:

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 31. 5. 2007, sp. zn. III. ÚS 544/06-1. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 4.3.2012].

Stěžovatelé ústavní stížností především namítali přiznání nepřiměřeně nízké, resp. zanedbatelné náhrady za zřízení věcného břemen. Ústavní soud ji však svou argumentací vyhodnotil, jako naopak více než „dostatečnou materiální satisfakcí“, jelikož stanovená roční částka znamená pro povinného v ideálním případě, po dobu životnosti stavby (40 let), de facto stálou doživotní „rentu“.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 31. 5. 2007, sp. zn. III. ÚS 366/06-1 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 4.3.2012].

Stěžovatel namítal nemožnost užití zákona č. 151/1997 Sb., který je určen pro jiné účely oceňování věcných břemen než je ten, který je projednáván.

Ústavní soud ve svém odůvodnění neshledal nezákonnost ani protiústavnost napadaného rozhodnutí a stěžovatele odkázal na svou předchozí rozhodovací praxi, kde je běžně soudy tento zákon č. 151/1997 Sb., s odkazem na § 135c, odst. 3 občanského zákoníku užíván. Mimo jiné odkázal také na toto rozhodnutí:

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.4.2000, sp. zn. 22 Cdo 2145/98-133 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 6.3.2012].

Nejvyšší soud v tomto případě dovedl, že náhrada při zřízení věcného břemene podle § 135c, odst. 3 občanského zákoníku se nestanovuje jen podle cenových předpisů, ale je potřeba ke každému jednotlivému případu přistupovat individuálně podle jeho okolností, přičemž je potřeba mít na mysli účel § 135c občanského zákoníku. Cenový předpis je tak podle Nejvyššího soudu pouze východiskem pro postup soudu, vycházející z uvedených kritérií. Jiná náhrada bude v případě zřízení stavby na cizím pozemku omylem a jiná úmyslným jednáním stavebníka.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.1.2011, sp.zn. 22 Cdo 3247/2008 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 12.3.2012].

Náhrada za zřízení cesty podle ust. § 151o odst. 3 občanského zákoníku není upravena žádným cenovým předpisem. Výpočet takovéto náhrady je stanoven formou znaleckého posouzení dle individuálních okolností případu, ve kterém je znalcem navrženo určité cenové rozpětí a soud následně svou úvahou s odkazem na objektivní okolnosti případu stanoví konkrétní výši náhrady, kterou lze napadnout jen, je-li zjevně nepřiměřená.

Shrnutí

Jak dokazují výše vybraná rozhodnutí, má problematika oceňování věcných břemen velmi složitou konstrukci s velkým počtem vstupů, která je ovlivněna existujícími (historickými) vazbami a jejíž vyřešení je citlivým problémem, neboť se dotýká omezení jednoho ze základních práv působících *erga omnes* - vlastnických práv, a navíc z velké části fyzických osob (občanů) k jejich nemovitostem. Každý případ věcného břemena je tak unikátem, a je potřeba také jako k unikátu k němu přistupovat, jak vyplývá z výše uvedených rozhodnutí.

S citovanými výroky soudů se plně ztotožňuji. Z praxe mohu jen potvrdit velkou citlivost vlastníků nemovitostí na tento institut, jehož vliv je na omezení výkonu vlastnického práva natolik silný, že hranice přiměřené materiální satisfakce se začínají v mnohých případech mezi povinným a oprávněným z věcného břemene výrazně rozcházet.

Podle mého názoru mohou spory o výši odměny za zřízení věcného břemene často vycházet také z faktického nepoměru při znehodnocení nemovitosti existencí věcného břemene a současné rigiditě stavu stávajících daňových povinností vlastníka nemovitosti na straně jedné (daň z nemovitosti), a faktickým užitek oprávněného z věcného břemene s minimálními daňovými povinnostmi na straně druhé (daň darovací a daň dědická u III. skupiny).

Úhrada za zřízení věcného břemene je podle mě tak jen částí vyvážené satisfakce vlastníka nemovitosti. Současným ideálním případem zřízení věcného břemene je smluvní dohoda, u které dochází ke vzájemnému konsensu smluvních stran nad jeho rozsahem, podmínkami a výší jeho odměny. V tomto případě se standardně u účastníků smlouvy předpokládá plné vědomí si právních následků tohoto úkonu včetně jeho finančních konsekvencí. Opačným případem je vznik věcného břemene včetně určení výše úhrady za jeho zřízení rozhodnutím soudu či dotčeného správního orgánu, jenž je vlastníkem nemovitosti, coby povinným, chápána ve vztahu k výše popsaným skutečnostem často velmi nepřiměřeně a tudíž nespravedlivě.

Vzhledem k rekodifikaci soukromého práva by bylo podle mne vhodné zvážit úpravu daňových povinností vlastníků nemovitostí, kteří jsou zároveň povinnými z věcného břemene, ve vztahu k jejich nemovitostem s ohledem na reálnou hodnotu těchto nemovitostí. Šlo by tedy o posouzení jejich bezvadnosti či naopak konstatování existence konkrétních právních vad, které hodnotu nemovitosti reálně snižují a díky kterým by tak došlo ke kompenzaci v podobě snížení daňové zátěže pro jejich vlastníky.

Tímto opatřením by podle mne zároveň došlo ke zvýšení růstu ekonomiky jako celku, díky motivaci vlastníků nemovitostí k jejich větší využitelnosti pro podnikatelské účely bez potřeby navyšování stávajících zdrojů (výrobních faktorů).

3. Dopady věcných břemen na oblast finančního práva

Věcná břemena mají vedle svého podstatného dopadu na výkon vlastnických práv, také dopad do oblasti daňové a účetní, a to rovněž nezanedbatelný. Jde o přímé dopady podle zákona o účetnictví, navazujících vyhlášek a oznámení Ministerstva financí ČR (zákon č. 563/1991 Sb.), na daň z přidané hodnoty (zákon č. 235/2004 Sb.), na daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí (zákon č. 357/1992 Sb.). Do budoucna pak s největší pravděpodobností zasáhnou do daně z nemovitostí, z důvodu její připravované legislativní úpravy, díky které zřejmě dojde ke změně jejího výpočtu, z původního určení podle plošného rozsahu a přesné lokace, na určení podle hodnoty nemovitosti z důvodu návratu původně platné zásady „*superficies solo cedit*“ v novém občanském zákoníku. Tato problematika bude v rámci následujících kapitol podrobně rozpracována.

Při vyhledávání dopadu věcných břemen do oblastí účetní a daňové je potřeba vyjít z typu jejich úpravy, tzn. zda jde o zvláštní úpravu věcných břemen, nebo o obecnou úpravu věcných břemen. V případech, kdy je v účetních a daňových předpisech výslovně tento institut jmenován s vazbou na konkrétní povinnost či právo, jedná se o úpravu zvláštní. V případech, kdy finanční předpis s pojmem věcné břemeno nepracuje, nutně neznamená, že na něj nedopadá, ale že se na něj vztahuje obecný účetní nebo daňový režim, příslušející obecně majetkovým právům a jeho majetkovým hodnotám. Tyto případy jsou o poznání složitější, jelikož musíme pečlivě volit souladnou odpovídající právní úpravu.²⁹

3.1. Zvláštní úprava věcných břemen v účetních předpisech

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. zvláštní úprava věcných břemen neexistuje. Vyhláška č. 500/2002 Sb., ve znění vyhlášky č. 413/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona má zvláštní úpravu pouze v souvislosti s analytickou evidencí majetku uvedenou ve svém ust. § 39 „Uspořádání a obsahové vymezení vysvětlujících a doplňujících informací v příloze v účetní závěrce“, viz odst. 7.

3.2. Obecná úprava věcných břemen v účetních předpisech

Ustanovení § 2 zákona o účetnictví upravuje předmět účetnictví takto: „*Účetní jednotky účtují o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření.*“ Z pohledu vymezení předmětu účetnictví je právo odpovídající věcnému břemeni majetkovou hodnotou, o jejímž vzniku, změně, nebo zániku se účtuje v souladu s účetními předpisy, které navazují na zákon o účetnictví.

U oprávněné osoby z věcného břemene mohou být výdaje za úplatné věcné břemeno posuzovány různě, a to podle konkrétních souvislostí. Může jít (zcela nebo z části) o dlouhodobý nehmotný majetek na účtu 014 – Ocenitelná práva, nebo o přímé jednorázové výdaje, nebo o výdaje postupně uplatňované v časovém rozlišení (pravidelná roční platba za zřízení věcného břemene), nebo o součást vstupní ceny jiné nemovitosti. U povinné osoby z věcného břemene budou příjmy za jeho zřízení jednorázovým příjmem, příp. příjmem postupně vykazovaném v časovém rozlišení (tj. u věcných břemen na dobu určitou).

V případě bezúplatného zřízení věcného břemene, což není v podnikatelské praxi příliš běžné, se právo odpovídající věcnému břemeni ocení v účetnictví obvykle reprodukční pořizovací cenou.³⁰ V praxi se reprodukční pořizovací cena obvykle ztotožňuje s tržním oceněním. Z toho pohledu je nutné reprodukční pořizovací cenu ze zákona o účetnictví rozlišovat od reprodukční pořizovací ceny podle zákona o oceňování majetku ve smyslu zákona o daních z příjmů.³¹ Záměnou těchto cen může následně dojít ke zkreslení účetních a daňových povinností subjektů.

Zákon o účetnictví vychází z principu historických cen. S odkazem na tento princip se účetní ocenění nemovitostí nově zatížené věcným břemenem nemění, nesnižuje se její účetní cena. Stejně tak se nemění účetní ocenění nemovitosti, jejíž vlastník je nově

²⁹ Mrkývka, P., Pařízková, I., Radvan, M.: Základy finančního práva. 4.vydání. Praha : ARMEX PUBLISHING. 2010. s.32-33.

³⁰ Pro účely zákona č. 563/1991 Sb. se reprodukční pořizovací cenou rozumí cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

³¹ Reprodukční pořizovací cena v ostatních případech zjištěná podle zvláštního právního předpisu; (zákon č. 151/1997 Sb.) přitom u nemovité kulturní památky se reprodukční pořizovací cena stanoví jako cena stavby zjištěná podle zvláštního právního předpisu (vyhláška č. 178/1994Sb.) bez přihlídnutí ke kategorii kulturní památky, historickému stáří kulturní památky a k ceně uměleckých a uměleckořemeslných děl, která jsou součástí stavby. U poplatníka, který má příjmy z pronájmu podle § 9, je třeba reprodukční pořizovací cenu stanovit již při zahájení pronájmu.

oprávněným z věcného břemene (u nemovitostních věcných břemen). Nově vzniknuvší práva či povinnosti z věcných břemen tedy nemění původní účetní ocenění nemovitostí.³²

Problém jak zaúčtovat může nastat u smluv o zřízení úplatného věcného břemene na dobu neurčitou, v těchto případech by měl oprávněný z věcného břemene, podle názoru Národní účetní rady³³, odpisovat věcné břemeno po dobu stanovenou vnitřním předpisem pro odpisování nehmotného majetku. Délka odpisování záleží na používaných odpisových metodách u nehmotného majetku a dalších konkrétních podmínkách v účetní jednotce. Při stanovení odepisování účetní jednotka přihlédne k době, po níž očekává prospěch z věcného břemene. V případě, že se věcné břemeno vztahuje k odpisovanému majetku, nesmí doba odepisování břemene převýšit dobu odpisování tohoto majetku. Stejně tak povinný umožňuje časově rozlišený výnos po dobu stanovenou vnitřním předpisem.³⁴ Informaci o věcném břemenu je potřeba, jak u oprávněného, tak u povinného podrobněji vysvětlit v příloze k účetní závěrce.

Judikatura týkající se speciálně sporů o věcná břemena s vazbou na zákon o účetnictví zatím není známá. Důvodem může být ukončení sporů na soudech nejnižších stupňů, které se na veřejnost dostávají jen velmi zřídka a nelze je tak ani považovat za významnější rozhodnutí ve smyslu judikátu.

Zajímavým tématem týkající se zejména věcných břemen sítě veřejné infrastruktury je zdánlivě nesouvisející oblast odpisů technického zhodnocení nemovitostí (staveb), na kterých věcná břemena vážnou. Přestože např. zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích dává provozovateli veřejné komunikační sítě možnost (původně v zákoně č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích to byla povinnost) uzavřít s vlastníkem nemovitosti smlouvu o zřízení věcného břemene, v praxi se tento smluvní typ u staveb využívá spíše jen zřídka, naopak nejpoužívanější stále zůstává klasický nájem (podnájem již nikoli). V případě smlouvy o zřízení věcného břemene jde vždy o pozemek, nikoli o budovu.

³² Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. 4. Aktualizované vydání 2009. Praha: Linde Praha, 2009, s. 316.

³³ Národní účetní rada: I-16 Účtování úplatně nabytého samostatného věcného břemene, [online] www.nur.cz, [cit. 4.7.2012]. Dostupný z: http://www.nur.cz/media/I_16_final.pdf

³⁴ Müllerová, L. Interpretace Národní účetní rady – Účtování úplatně nabytého samostatného věcného břemene.[online]. 2012 [cit. 13.9.2012]. Dostupné z: <http://www.ucetni-portal.cz/uctovani-uplatne-nabyteho-samostatneho-vecneho-bremene-19-n.html>

Důvodem je možnost odpisů technického zhodnocení, které bylo na nemovitosti provedeno za účelem instalace technologického zařízení provozovatelem sítě veřejné infrastruktury. Tyto částky se počítají v řádech desítek miliónů korun, a proto je potřeba se s nimi co nejefektivněji finančně vypořádat.

V praxi pak mnohdy dochází k situacím, kdy jsou (nejčastěji) průmyslové stavby či administrativní centra svými vlastníky pronajímána jednomu subjektu za účelem jejich centrální správy, avšak až poté, co je na nemovitosti instalováno technologické zařízení, které by se tímto právním úkonem dostalo z právního režimu nájmu, do právního režimu podnájmu. Pokud pomineme riziko občanskoprávních důsledků v podobě automatického ukončení podnájmu, v okamžiku, kdy končí nájem, zůstává dořešit jednu zásadní otázku finančně právní - možnost pokračování v odpisech provedeného technického zhodnocení. Pokyn GFŘ-D-6 (Čj. 32320/11-31) publikovaný dne 15. 12. 2011, k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, který nahradil Pokyn-D-300 ze dne 16.11.2006, totiž stanoví: „Odpisy v případech uvedených v ust. § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů nemůže uplatňovat podnájemce (ust. § 666 občanského zákoníku³⁵).“ Proto se samozřejmě provozovatelé veřejných sítí snaží tento režim bez dalšího zachovat, což se jim, díky objektivně silné právní argumentaci celkem úspěšně daří.

3.3. Zvláštní úprava věcných břemen v daňových předpisech a v předpisech týkajících se poplatků

Zvláštní, tj. výslovná úprava věcných břemen se objevuje hned v několika daňových zákonech, i v předpisu o poplatcích:

- Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (dále také jen „ZDP“),
- Zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí,
- Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“),
- Zákon č. 280/2009 Sb. daňový řád (dále také jen „DŘ“),

³⁵ § 666

(1) Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak.

- Zákon č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích.

Přehled zvláštní úpravy věcných břemen ve vybraných finančních předpisech k datu 1. 3. 2012:

Finanční předpis/ daň/poplatek	Věcné břemeno (zvláštní úprava)	Obsah zvláštní úpravy
Daň z příjmů FO/PO (Zákon č. 586/1992 Sb.)	§ 4 odst. 1 písm. zc) § 19 odst. 1 písm. zn)	Osvobození příjmů plynoucích jako náhrada za věcné břemeno vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím st. orgánu a příjmy plynoucí jako náhrada za vyvlastnění. Platí pro FO i PO.
Daň z přidané hodnoty (Zákon č. 235/2004 Sb.)	§ 14 odst. 1 písm. c)	Poskytnutím služby a tedy i zdanitelným plněním podléhajícím dani z přidané hodnoty se výslovně považuje také vznik a zánik věcného břemene. O zdanitelné plnění v případě zániku však půjde jen v případě dohody o zániku, nikoli v případě zániku uplynutím lhůty, na kterou bylo zřízeno.
Daň dědická (Zákon č. 357/1992 Sb.)	§ 16 § 16 a písm. b) § 21 odst. 1 písm. c) Pozn.: § 3 odst. 1 písm. b)	Stanovuje, co je základem daně. Určuje místní příslušnost správce daně. Stanoví výpočet 30ti denní lhůty pro podání daň. přiznání. Pozn.: Pokud je ujednání o bezúplatném zřízení věcného břemene součástí pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, jímž bylo skončeno řízení o dědictví, podléhá takto zřízené věcné břemeno u jeho nabyvatele ze III. skupiny, dani dědické.

(2) Dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy.

	§ 11 odst. 4 § 14	
Daň darovací (Zákon č. 357/1992 Sb.)	§ 6 odst. 1 § 16 § 16a písm. b) § 20 odst. 6 písm. d) § 21 odst. 1 písm. c)	Bezúplatně zřízené věcné břemeno podléhá dani darovací. Stanovuje, co je v tomto případě základem daně. Určuje místní příslušnost správce daně. Upravuje osvobození od daně darovací při zřízení věcných břemen na základě rozhodnutí pozemkových úřadů o pozemkových úpravách podle § 19 zákona č. 229/1991 Sb. A stanoví výpočet 30ti denní lhůty pro podání daň. přiznání.
Daň z převodu nemovitostí (Zákon č. 357/1992 Sb.)	§ 9 (ve znění od 1. 1. 1994 do 31. 12. 2007)	Od 1.1. 2008 došlo zákonem č. 261/2007 Sb. o stabilizaci veřejných rozpočtů k úpravě transferových daní, mimo jiné došlo ke změně zdanění bezúplatného nabytí věcného břemene při bezúplatném převodu nemovitosti z daně z převodu nemovitosti na daň darovací. ³⁶
Daňový řád (Zákon č. 280/2009 Sb.)	§ 228 odst. 2 § 229 odst. 2 písm. d) § 230 odst. 1 a 3 § 231 odst. 1 písm. b)	Řeší postup při nakládání s věcnými břemeny v rámci rozvrhového řízení (existence a zánik věcného břemene, výplata náhrady za existenci věcného břemene vydražiteli, pořadí uspokojení pohledávek a jeho rozhodný okamžik).

³⁶ Původní znění § 9 zákona č.357/1992 Sb. v období od 1.1.1994 do 31.12.2007

Předmět daně

(1) Předmětem daně z převodu nemovitostí je

a) úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví,

b) bezúplatné zřízení věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni při nabytí nemovitosti darováním.

	§ 231 odst. 2	
Správní poplatky (Zákon č. 634/2004 Sb.)	část X, položka 119, písm. e)	Příloha zákona „Sazebník“ řeší výši poplatku při přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující pouze věcné břemeno s údaji katastru nemovitostí

Zařazení věcného břemene pod konkrétní daň určuje způsob jeho zřízení resp. to, zda bylo zřízeno úplatně či bezúplatně:

Úplatné zřízení věcného břemene:

- 1/ Daň z příjmů F.O. a P.O.
- 2/ Daň z přidané hodnoty

Bezúplatné zřízení věcného břemene:

- 1/ Daň dědická
- 2/ Daň darovací od 1. 1. 2008 doposud
- 3/ Daň z převodu nemovitostí od 1.1.1993 do 31.12.2007

3.3.1. Věcné břemeno jako předmět daně z příjmů

Z hlediska celkového daňového indexu představuje daň z příjmů druhou nejdůležitější příjmovou položku státního rozpočtu po daních nepřímých, což není nic překvapivého. Státní rozpočty světových ekonomik stále více spoléhají na příjmy z nepřímých daní, jako jsou daň z přidané hodnoty nebo daň ze zboží a služeb. Vlády naopak již několik let snižují zatížení firem v oblasti daně z příjmu. Země se tím totiž stávají atraktivnější pro zahraniční investory. Vyplývá to z pravidelného výzkumu KPMG International, který každoročně probíhá po celém světě již od roku 1993.

Jak již bylo popsáno výše, v podnikatelské praxi je běžnější forma úplatně zřízovaných věcných břemen. Příjem z takovéto transakce (úplatné zřízení věcného

břemene) podléhá zdanění daní z příjmů, příp. dochází k jejich osvobození, v závislosti na důvodu a formě zřízeného věcného břemene.

Osvobození příjmů z úplatně zřízeného práva věcného břemene od daně z příjmů fyzických osob dochází v případech, kdy věcné břemeno vzniklo ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle zvláštního právního předpisu jsou (dle ust. § 4 odst. 1 písm. zc).

§ 4, odst. 1 písm. zc) „Příjmy plynoucí jako náhrada za věcné břemeno vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle zvláštního právního předpisu a příjmy plynoucí jako náhrada za vyvlastnění na základě zvláštního právního předpisu.“³⁷

Osvobození příjmů z úplatně zřízeného práva věcného břemene od daně z příjmů právnických osob dochází v případech, kdy došlo ke zřízení věcného břemene ze zákona, rozhodnutím státního orgánu podle zvláštního právního předpisu, či jako náhrada za vyvlastnění podle zvláštního právního předpisu (dle ust. § 19 odst. 1 písm. zn).

§ 19 odst. 1 písm. zn) „Příjmy plynoucí jako náhrada za věcné břemeno vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle zvláštního právního předpisu a příjmy plynoucí jako náhrada za vyvlastnění na základě zvláštního právního předpisu.“³⁸

V obou výše uvedených případech osvobození půjde o úplatné zřízení věcného břemene podle předpisů veřejného práva a ve veřejném zájmu.

Daň z příjmů fyzických osob ze základu daně sníženého o nezdánitelnou část základu daně (ust. § 15 ZDP) a o odčitatelné položky od základu daně (ust. § 34 ZDP) zaokrouhleného na celá sta Kč dolů činí 15 %. Základní sazba daně z příjmů právnických osob činí 19 % (ust. § 21 odst. 1 a 4 ZDP). Snížená 5 % se týká pouze fondů kolektivního investování (ust. § 21, odst. 2 a 3 ZDP).

Povinná osoba

Příjmy za úplatně zřízené věcné břemeno, které nejsou od daně z příjmů osvobozeny podle výše uvedeného, ovlivní základ daně z příjmů u povinného subjektu, který získává příjem od oprávněného subjektu za úplatně zřízené věcné břemeno.

Při stanovení ceny za úplatné zřízení práva věcného břemene mezi spojenými osobami je nutno postupovat podle znění ust. § 23 odst. 7 ZDP, které stanoví, že liší-li se

³⁷ Například zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

³⁸ Například zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

ceny sjednané mezi spojenými osobami od cen, které by byly sjednány mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a není-li tento rozdíl uspokojivě doložen, upraví správce daně základ daně poplatníka o zjištěný rozdíl. Nelze-li určit cenu, která by byla sjednávána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, použije se cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (zákona č. 151/1997 Sb.). Spojenými osobami se přitom rozumí kapitálově a jinak spojené osoby dle specifikace pod písm. a) a b) téhož ustanovení § 27 odst. 7 ZDP.

a) povinným subjektem je fyzická osoba – podnikatel

Pokud je povinným subjektem fyzická osoba – podnikatel a nemovitost, ke které je úplatně zřízeno právo věcného břemene, je součástí obchodního majetku podnikatele, bude tento příjem podléhat dani z příjmů podle ustanovení § 7 ZDP. V případě, že fyzická osoba – podnikatel vede účetnictví, je nutno jednorázové nebo nerovnoměrně přijaté platby za zřízení věcného břemene časově rozlišit v souladu s účetními předpisy.

Příklad 1.

Fyzická osoba – podnikatel umožní druhému podnikateli přejezd jeho vozidlům přes vlastní pozemek, který má vložen v obchodním majetku. Na základě uzavřené smlouvy o zřízení práva věcného břemene obdrží podnikatel, jako povinný z věcného břemene každý rok od druhého podnikatele, jako oprávněného z věcného břemene částku 5 000 Kč.

Jedná se o zřízení věcného břemene k majetku zahrnutému v obchodním majetku, a proto zahrne podnikatel příjem ze zřízení věcného břemene do zdanitelných příjmů dle ustanovení § 7 ZDP.

b) povinným subjektem je fyzická osoba – nepodnikatel

Pokud je povinným subjektem fyzická osoba – nepodnikatel, podléhá příjem u povinného subjektu dani z příjmů fyzických osob dle ust. § 10 ZDP jako tzv. ostatní příjem, a to v tom zdaňovacím období, kdy příjem fyzická osoba obdržela.

Příklad 1.

Fyzická osoba pobírající starobní důchod ve výši 11 500 Kč měsíčně, která nemá žádné jiné zdanitelné příjmy, umožní průjezd k provádění oprav stožárů osvětlení areálu zemědělského družstva přes jeho soukromý pozemek. Na základě uzavřené smlouvy

o zřízení práva věcného břemene obdrží fyzická osoba po dobu pěti let částku 3 500 Kč ročně.

Fyzická osoba bude zdaňovat každoroční úhradu ve výši 3 500 Kč jako ostatní příjem zahrnutý pod ustanovení § 10, odst. 1 písm. e) ZDP. Pokud však jiné zdanitelné příjmy poplatník mít nebude, nebude dle ust. § 38g odst. 1 ZDP podávat daňové přiznání, protože daňové přiznání není povinen podat poplatník daně z příjmů fyzických osob, pokud roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, nepřesáhly 15 000 Kč (pokud nevykazuje daňovou ztrátu). Každoroční příjem ze zřízení úplatného práva věcného břemene tudíž nebude zdaňován daní z příjmů.

Příklad 2.

Fyzická osoba umožní obchodní společnosti / podnikateli průchod a průjezd jeho osobám a vozidlům přes její soukromý pozemek. Na základě uzavřené smlouvy o zřízení práva věcného břemene obdrží fyzická osoba každý rok od společnosti částku 4 000 Kč. Fyzická osoba má pouze příjmy ze závislé činnosti u jednoho zaměstnavatele, jinak je bez jakýchkoli dalších příjmů.

Příjem fyzické osoby v částce 4 000 Kč podléhá zdanění jako ostatní příjem dle ust. § 10 ZDP. Protože však fyzická osoba má pouze příjmy ze závislé činnosti od jednoho plátce a ostatní příjmy nepřevyšují částku 6 000 Kč, nemusí fyzická osoba podle ust. § 38g odst. 2 ZDP podávat daňové přiznání. Vyhne se tak každoročnímu zdanění svého příjmu ze zřízení úplatného práva věcného břemene daní z příjmů.³⁹

c) povinným subjektem je právnická osoba

Pokud je povinným subjektem poplatník daně z příjmů právnických osob, zahrne poplatník příjem z úplatně zřízeného věcného břemene do svého výsledku hospodaření jako výnos podléhající zdanění. Jednorázové nebo nerovnoměrné přijaté platby za zřízení věcného břemene je nutno u právnické osoby, která vede účetnictví, časově rozlišit v souladu s účetními předpisy.

Příklad 1.

³⁹ Macháček, I. Uplatnění daní při zřízení věcného břemene, dostupný na: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d7842v10476-uplatneni-dani-pri-zrizeni-vecneho-bremene/>

Stavební společnost umožní zemědělskému podnikateli, který obhospodaruje sousedící pozemek, po dobu pěti let přejezd jeho zemědělských strojů přes pozemek družstva. Smluvně dohodnutá úplata za zřízení úplatného práva věcného břemene činí 6 000 Kč ročně.

Varianta A – úhrada věcného břemene se bude uskutečňovat ročně.

Jedná se o úplatné zřízení věcného břemene k majetku družstva, a proto zahrne družstvo každoroční příjem ze zřízení věcného břemene do výnosů podléhajících zdanění daní z příjmů právnických osob.

Varianta B – úhrada věcného břemene se uskuteční jednorázově.

Ocenění výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny se neuplatní, pokud lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu. V případě, že úhrada za zřízení věcného břemene bude uhrazena najednou jako jednorázové plnění ve výši 30 000 Kč v roce zřízení věcného břemene, je nutno tento příjem časově rozlišit prostřednictvím účtů časového rozlišení.⁴⁰

Oprávněná osoba

Oprávněná osoba z věcného břemene může hrazené výdaje povinné osobě v souvislosti se zřízením úplatného věcného břemene uplatnit jako daňově uznatelné výdaje.

a) úplatné zřízení věcného břemene v souvislosti s realizací stavby

V případě, že dojde k úplatnému zřízení věcného břemene ve prospěch oprávněné osoby v souvislosti s realizací stavby investora, jsou součástí ocenění dlouhodobého hmotného majetku náhrady za omezení vlastnických práv, náhrady majetkové újmy vlastníkovu nebo nájemci nemovitosti, nebo za omezení v obvyklém užívání, jakož i náhrady za předčasně smýcený porost v souvislosti s výstavbou. Tento postup upravuje ust. § 47 odst. 1 písm. g) vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví. Úhrada za zřízení věcného břemene tedy zvýší vstupní cenu hmotného majetku (realizované stavby) investora, a do nákladů se dostává prostřednictvím odpisů z hmotného majetku.

⁴⁰ Tamtéž

b) úplatné zřízení věcného břemene jako nehmotný majetek

V případě, že hodnota jednorázové úhrady úplatně zřízeného věcného břemene není součástí ocenění hmotného majetku (součástí jeho vstupní ceny), půjde o nehmotný majetek vymezený z daňového hlediska v ust. § 32a ZDP, a to tehdy, když hodnota věcného břemene převyší hranici 60 000 Kč a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Dobou použitelnosti se rozumí doba, po kterou je majetek využitelný pro současnou činnost nebo uchovatelný pro další činnost, nebo může sloužit jako podklad nebo součást zdokonalovaných nebo jiných postupů a řešení, včetně doby ověřování nehmotných výsledků. Daňové odpisování bude rovnoměrné po dobu 72 měsíců (ust. § 32a odst. 4 ZDP), pokud půjde o fyzickou nebo právnickou osobu, která vede účetnictví. Pokud stanovená hranice 60 000 Kč nebude překročena, anebo bude překročena, ale věcné břemeno je zřízeno na dobu maximálně 1 rok, půjde u fyzické nebo právnické osoby, která vede účetnictví, o daňově uznatelný náklad.

c) za zřízení věcného břemene je sjednána úhrada po určitou dobu

V případě, že je za úplatně zřízené věcné břemeno sjednána pravidelná úhrada po určitou dobu, půjde u účetní jednotky, která vede účetnictví, o daňový náklad. V případě nerovnoměrných úhrad za věcné břemeno je potřeba počítat s časovým rozlišením nákladů.

d) úplatné zřízení věcného břemene hradí poplatník, který není účetní jednotkou

V případě, že osobou oprávněnou a tedy tím, kdo bude hradit úhradu za zřízení věcného břemene, bude fyzická osoba (podnikatel), který není účetní jednotkou a vede daňovou evidenci, budou výdaje spojené s úhradou za zřízené věcné břemeno u této osoby daňově uznatelné při jejich zaplacení, a to i v případě, že převyší částku 60 000 Kč. Podle ust. § 24 odst. 2 písm. zn) ZDP jsou totiž výdaje na pořízení nehmotného majetku, nebo jeho technického zhodnocení u poplatníků s příjmy podle ust. § 7 Příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti nebo ust. § 9 Příjmy z pronájmu, pokud nevedou účetnictví, daňově uznatelnými výdaji, a to v tom zdaňovacím období, kdy byla daná platba uskutečněna.

3.3.2. Věcné břemeno jako předmět daně z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty patří mezi nepřímé daně, které se čím dál, tím víc dostávají celosvětově do popředí zájmu. Jsou sice o něco náročnější na vykazování a zpracování účetních dat, ale na druhé straně zajišťují státům stabilní příjmy v průběhu celého účetního období a také se státům lépe vybírají.

Uplatnění daně z přidané hodnoty se týká pouze úplatných věcných břemen. Podle ust. § 14 odst. 1 písm. c) ZDPH je vznik a zánik věcného břemene z hlediska DPH považován za poskytnutí služby. Poskytnutím služby se pro účely tohoto zákona rozumí všechny činnosti, které nejsou dodáním zboží nebo převodem nemovitosti. Předmětem DPH je podle ust. § 2 odst. 1 písm. b) ZDPH poskytnutí služby za úplatu osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti s místem plnění v tuzemsku. Poplatníkem je v tomto případě osoba oprávněná z věcného břemene (F.O. i P.O.), pokud samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti, a má sídlo místo podnikání nebo provozovnu v tuzemsku a její obrat za 12 kalendářních měsíců přesáhne částku 1.000.000,- Kč.

Vznik úplatného věcného břemene je v podnikatelské sféře nejčastější variantou vzniku věcného břemene. Zánik úplatného věcného břemene je variantou o poznání méně častou, avšak i tato situace může nastat.

U zdanitelného plnění nebo přijaté úplaty se uplatňuje:

a) základní sazba daně ve výši 20 %. Vyšší daň má například Maďarsko (27 %) Belgie (21 %), Itálie (21 %), Dánsko (25 %), Polsko (23 %), nebo Portugalsko (23 %) ⁴¹. Nejmenší sazbu uvalily vlády latinskoamerické Aruby (3 %), Panamy, či Japonska (5 %),

nebo

b) snížená sazba daně ve výši 14 % (podle seznamu zboží a služeb uvedených v přílohách č. 1 a 2 k ZDPH).

Příklad 1.

Podnikatel a oprávněný z věcného břemene práva průjezdu za účelem obsluhy svého technologického zařízení vážnoucí na vymezené části pozemku ve vlastnictví jiného podnikatele jako povinného, se rozhodne z ekonomických důvodů změnit umístění technologického zařízení a zrušit tak toto věcné břemeno. Po vlastníkovu pozemku žádá

úhradu za zrušení věcného břemene ve výši 30.000,-Kč. Oprávněný i povinný jsou plátcí DPH.

Úhrada za zrušení věcného břemene v částce 30 000 Kč podléhá zdanění jako poskytnutí služby dle ust. § 14 odst. 1 odst. písm. c) ZDPH. Sazba je základní ve výši 20 %. Den uskutečnění zdanitelného plnění je obecně pro služby stanoven dle ust. § 21 odst. 6 ZDPH:

a) dnem jejího poskytnutí nebo dnem vystavení daňového dokladu s výjimkou splátkového nebo platebního kalendáře nebo dokladu na přijatou úplatu, a to tím dnem, který nastane dříve,

b) dnem uvedeným ve smlouvě, ke kterému dochází k převodu práva nebo k poskytnutí práva k využití; pokud je sjednán způsob stanovení úplaty a k uvedenému dni není známa její výše, zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné ke dni přijetí úplaty.

Zákonodárce však příliš nezohlednil, že ke vzniku věcného břemene dochází vkladem práva odpovídajícímu věcnému břemenu do katastru nemovitostí, stejně jako je tomu u převodu vlastnického práva. Převažuje však názor, že den uskutečnění zdanitelného plnění u věcných břemen je den doručení návrhu na vklad (výmaz), nebo den vystavení daňového dokladu nebo den uvedený ve smlouvě o zřízení věcného břemene, příp. den přijetí platby.

Nájem nemovitostí a osvobození od DPH či nikoli?

Z důvodu celkového oborového zaměření této práce převážně na věcná břemena s veřejnoprávním prvkem, pokládám za vhodné uvést zde související problematiku nájmu nemovitostí a jeho osvobození od DPH. Provozovatelé sítí veřejné infrastruktury totiž často v akvizičních začátcích zvažují, jaký typ závazkového vztahu vůbec v konkrétním případě užijí. Typicky volí mezi nájmem nebo zřízením věcného břemene.

Rozhodovacími kritérii jsou mimo jiné možnost odpisů u nájmu budov (popsaná v kapitole 3.2.) nebo uplatnění osvobození DPH u nájmu pozemků a staveb podle ust. § 56 odst. 3 a 4 ZDP⁴², což pro věcná břemena neplatí. Interpretace a užití tohoto ustanovení však v praxi není vůbec jednoznačné a jeho výklad se často liší úřad od úřadu.

⁴¹ Sazby DPH v EU, [online]. www.kodap.cz, [cit. 19.6.2012] dostupné z: <http://www.kodap.cz/cz/prehledy/sazby-dph-v-evrope.html>

⁴² § 56 odst. 3 a 4 zákona č. 586/ 1992 Sb.

Podstatou problému je chybějící definice nájmu nemovitostí v ZDPH jako takového. V tomto případě lze aplikovat nepřímý účinek Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty. Nepřímým účinkem komunitárního práva, resp. eurokonformním výkladem se rozumí situace, kdy je vnitrostátní předpis v maximální možné míře vykládán v souladu s evropským právem, přičemž z relevantní judikatury Soudního dvora EU (původně Evropský soudní dvůr), (dále také „SD EU“) je zřejmé, že hranice eurokonformního výkladu leží tam, kde národní předpis přestává být takového výkladu schopen.

K výkladu pojmu nájem nemovitostí je tedy nutno využít příslušnou judikaturu SD EU, a to například rozsudek ve věci C-284/03 v řízení Belgický stát proti Temco Europe SA ze dne 18. listopadu 2004. Dle bodu 19 uvedeného rozsudku definoval SD EU již v několika rozsudcích pojem nemovitého majetku ve smyslu čl. 13 B písm. b) původní Šesté Směrnice Rady č. 77/388/EHS ze dne 17. května 1977 o sladění zákonů členských států týkajících se daní z obratu – Společný systém daně z přidané hodnoty: jednotný základ daně (pozn: aktuální znění úpravy nájmu nemovitého majetku je uvedeno v čl. 135 odst. 1 písm. l) Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty) tak, že nájem nemovitého majetku v zásadě znamená, že pronajímatel převede na nájemce za úplaty na sjednanou dobu právo užívat nemovitost způsobem, jako kdyby byl vlastníkem a právo vyloučit jakoukoli další osobu z výkonu takového práva. Dle bodu 20 uvedeného rozsudku SD EU mnohokrát odlišil transakci nájmu nemovitostí, který je spíše pasívní činností závisející na pouhém plynutí času, aniž by byla vytvářena významnější přidaná hodnota (např. využití prostor restaurace pro umístění výherních automatů), od ostatních činností, které mají buď povahu průmyslového, nebo obchodního podnikání, anebo je jejich předmět lépe charakterizován poskytováním určité služby než pouhým poskytnutím určité věci k užívání. K této věci lze uvést také rozsudek ze dne 4.10.2001 "Goed Wonen", C-326/9, Recueil s. I-6831, bod 55; rozsudky ze dne 9. října 2001, Mirror Group, C-409/98, Recueil, s. I-7175, bod 31,

(3) Nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně. Osvobození se nevztahuje na krátkodobý nájem stavby bytů a nebytových prostor, nájem prostor a míst k parkování vozidel, nájem bezpečnostních schránek nebo trvale instalovaných zařízení a strojů. Krátkodobým nájmem stavby, bytů a nebytových prostor se rozumí nájem, popřípadě včetně vnitřního movitého vybavení či dodání elektřiny, tepla, chladu, plynu nebo vody, nejdéle na 48 hodin nepřetržitě.

(4) Plátce se může rozhodnout, že u nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností se uplatňuje daň.

Cantor Fitzgerald International, C-108/99, Recueil, s. I-7257, bod 21; ze dne 8. května 2003, Seeling, C-269/00, Recueil, s. I-4101, bod 49, a ze dne 12. června 2003, Sinclair Collis, C-275/01, Recueil, s. I-5965, bod 25).

Každý subjekt tak musí ve světle výše uvedené judikatury SD EU vyhodnotit, zda se v jejich konkrétním případě jedná skutečně o nájmu nemovitostí resp. jejich částí. Podle svých zkušeností můžu potvrdit, že výběr varianty neuplatnění DPH u nájmu v případě, kdy obě strany jsou plátcí DPH, je poměrně častý. Volbu většinou nechávají provozovatelé sítí veřejné infrastruktury, coby budoucí nájemci na budoucím pronajímateli.

3.3.3. Věcné břemeno jako předmět daně dědické

Daň dědická patří společně s daní darovací a daní z převodu nemovitostí k tzv. transferovým daním, tedy k daním souvisejícím s pohybem majetku, na rozdíl od daně z nemovitostí, která je spojena s klidovým stavem vlastnictví.⁴³ Daní dědickou dochází k odčerpání části hodnoty nabytého majetku dědicem, tedy z obohacení dědice bez poskytnuté protihodnoty. Platba daně dědické platí jak pro fyzické, tak pro právnické osoby, ale platí u nich poměrně rozsáhlý výčet osvobozených plnění, podle stupně příbuzenského poměru *inter partes*.

Předmětem daně dědické jsou bezplatná nabytí majetku (movitého i nemovitého) v důsledku smrti občana, pokud k nim dochází děděním. Příjmy získané děděním nepodléhají dani z příjmu. Základem této daně je cena majetku nabytého jednotlivým dědicem. Správce daně neurčuje cenu majetku sám, ale vychází ze soupisu majetku pořízeného v rámci dědického řízení. Mezi movitý majetek patří také majetková a jiná práva.

Věcná břemena a opětuující se plnění jsou upravena v ust. § 16 zákona č. 357/1992 Sb. a základem daně dědické je cena věcného břemene zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování, ve znění pozdějších předpisů. V ust. § 19 odst. 1 zákona č. 357/1992 Sb. je upraveno již zmíněné široké vymezení osvobození nabytí majetku (práv), pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými do I. a II. skupiny.⁴⁴

⁴³ Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P. Marková, H. a kol. Finanční právo. 5. upravené vydání. Praha : C.H.Beck, 2009, s. 229.

⁴⁴ § 11

Pokud je ujednání o bezúplatném zřízení věcného břemene součástí pravomocného rozhodnutí příslušného okresního soudu, jímž bylo skončeno řízení o dědictví, podléhá takto zřízené věcné břemeno u nabyvatele (uživatele) bezúplatného práva věcného břemene odvodu daně dědické. Pokud by však bylo věcné břemeno bezúplatně zřízeno sice v rámci dědického řízení, avšak samostatnou smlouvou mimo rozhodnutí příslušného okresního soudu, které nabylo právní moci, a kterým bylo skončeno řízení o dědictví, bude toto bezúplatné zřízení věcného břemene u oprávněného podléhat dani darovací. I zde však dochází u osob zařazených do I. a II. skupiny k osvobození takto bezúplatně nabytého majetku.

K těmto situacím dochází standardně v případech, kdy nemovitost zdědí osoba odlišná od jejího současného uživatele, kterému je dědicem na dané nemovitosti zřízeno věcné břemeno na dožítí.

3.3.4. Věcné břemeno jako předmět daně darovací

V případě daně darovací budeme rozlišovat dvě situace, a to když je bezúplatné věcné břemeno zřízeno současně při darování nemovitosti a případ, kdy bezúplatně zřízené věcné břemeno s darováním nemovitosti nesouvisí.

Rozdělení osob do skupin pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí

(1) Pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí jsou osoby zařazeny do tří skupin vyjadřujících vztah poplatníka k zůstaviteli, dárci (obdarovanému) nebo nabyvateli (převodci). Příbuzenským vztahům vzniklým narozením jsou na roveň postaveny vztahy založené osvojením.

(2) Do I. skupiny patří
- příbuzní v řadě přímé a manželé.

(3) Do II. skupiny patří
a) příbuzní v řadě pobočné, 2d) a to sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety,
b) manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárcem 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.

(4) Do III. skupiny patří
- ostatní fyzické osoby a právnické osoby.

Bezúplatně zřízené věcné břemeno při darování nemovitosti

Jak již bylo výše uvedeno, do konce roku 2007 bylo bezúplatné zřízení věcného břemene předmětem daně z převodu nemovitostí se sazbou daně 3 %, přičemž poplatníkem této daně byla oprávněná osoba z věcného břemene. Novela zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí provedená zákonem č. 261/2007 Sb. změnila způsob a typ zdanění bezúplatného věcného břemene počínaje 1. 1. 2008. V upraveném ustanovení § 6 druhé části odst. 1 zákona č. 357/1992 Sb. se uvádí, že „Bylo-li současně s bezúplatným převodem nemovitosti též bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemenu nebo právo, jehož obsahem je opětuující se plnění obdobné věcnému břemenu, je takto zřízené právo předmětem daně darovací.“

Poplatníkem darovací daně je oprávněná osoba z věcného břemene, tzn. uživatel zřízeného práva věcného břemene. Základ daně tvoří cena bezúplatně zřízeného věcného břemene. V ustanovení § 18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, je stanoven jako základní způsob ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu výnosový způsob na základě ročního užitku ve výši ceny obvyklé. Cenou obvyklou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny se podle ust. § 18 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. však neuplatní, pokud lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než vypočtená cena obvyklá. Pokud tato podmínka není splněna, použije se i zde ocenění věcného břemene výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši ceny obvyklé.

Podle délky trvání práva věcného břemene rozlišujeme v ust. § 18 odst. 3 až 5 zákona č. 151/1997 Sb. výpočet ocenění bezúplatně zřízeného věcného břemene:

- Roční užitek ze zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- Pokud však patří právo věcného břemene určité osobě na dobu jejího života, ocení se desetinásobkem ročního užitku.
- V případě, že roční užitek z práva věcného břemene nelze zjistit, právo věcného břemene se ocení jednotně částkou 10.000,- Kč.

Novela zákona č. 357/1992 Sb. provedená zákonem č. 261/2007 Sb. v ustanovení § 19 odst. 3 počínaje 1. 1. 2008 stanoví, že od daně darovací je osvobozeno bezúplatné nabytí majetku, pokud k němu došlo mezi osobami zařazenými do I. nebo II. skupiny. Bezúplatně zřízené právo věcného břemene při darování nemovitosti je tedy od daně darovací osvobozeno, pokud oprávněná a povinná osoba spadají do kategorie příbuzenství podle I. nebo II. skupiny.

Pokud došlo k bezúplatnému nabytí nemovitosti, která podléhá evidenci v katastru nemovitostí, bylo rozhodné pro osvobození od darovací daně datum vzniku právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí – toto datum musí být po 1. 1. 2008. Totéž platí i pro bezúplatné zřízení práva věcného břemene, pokud k němu dochází mezi osobami uvedenými v I. nebo II. skupině.

Podle ust. § 21 odst. 5 zákona č. 357/1992 Sb. daňové přiznání k dani dědické nebo k dani darovací se nepodává při bezúplatném nabytí nebo poskytnutí majetku, je-li od daně dědické nebo daně darovací osvobozeno podle ust. § 19 odst. 1 až 4 a 6, podle ust. § 20 odst. 1 nebo podle ust. § 20 odst. 14.

Bezúplatně zřízené věcné břemeno nesouvisející s darováním nemovitosti

V případech bezúplatného zřízení věcného břemene, které nijak nesouvisí s darováním nemovitosti, vzniká bezúplatným zřízením věcného břemene na straně oprávněného jiný majetkový prospěch, který podle ust. § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 357/1992 Sb. podléhá dani darovací.

Poplatníkem této daně je uživatel bezúplatného práva odpovídající věcnému břemeni, tedy osoba oprávněná z věcného břemene. Základem daně darovací je cena

majetku, který je předmětem této daně, zjištěná podle zákona o oceňování majetku ke dni nabytí majetku, tedy ke dni zřízení věcného břemene. V ust. § 7 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb. se uvádí, že *„je-li předmětem daně jiný majetkový prospěch, jehož obsahem je opětvující se plnění na dobu neurčitou, na dobu života nebo na dobu delší než pět let, je touto cenou pětinasobek ceny ročního plnění.“* Poplatník daně musí podat daňové přiznání k dani darovací do 30 dnů ode dne, v němž došlo k nabytí jiného majetkového prospěchu. Podle ust. § 19 odst. 4 písm. d) zákona č. 357/1992 Sb. je příležitostně bezúplatné nabytí movitého majetku a jiného majetkového prospěchu, jehož hodnota nepřesahuje 3 000,- Kč, osvobozeno od daně darovací. V tomto případě se daňové přiznání podávat nemusí.

V případě, kdy se však daňové přiznání podávat musí je bohužel nikoli ojedinělá situace pozdního tvrzení daně podle ust. § 250 daňového řádu, jenž byl nově zaveden společně s účinností Daňového řádu od 1.1.2011. Její výše je přímo zákonem stanovena v rozmezí od 500,- Kč do 300.000,- Kč, bez možnosti správního uvážení. To prakticky znamená, že finanční úřad musí pokutu udělit i v případě, že daňové tvrzení zní na velmi malou částku příp. na daňovou povinnost ve výši nula, na daňovou ztrátu, nebo je součástí přiznání vedle daně ve výši 0,- Kč také daňový bonus! Pokuta se daňovému subjektu sděluje platebním výměrem, a její splatnost je do 30-ti dnů ode dne oznámení platebního výměru. Daňové přiznání k dani darovací se podává v termínu do 30-ti dnů od obdržení zapsané smlouvy z katastru, a to i v případě přiznání podaného na nulovou částku při vzniku nároku na osvobození. Z praxe tak mohou uvést případ manželů, kteří si v rámci zajištění výstavby svého domu, zřídili na několika přilehlých nemovitostech věcná břemena přípojek na veřejnou distribuční síť el. energie, přičemž všechna věcná břemena byla zřízena bezúplatně. Lhůtu k podání daňového přiznání však nedodrželi, a z osmi podaných smluv o zřízení věcného břemene, jim byla finančním úřadem dohromady vyměřena pokuta z původní 0,- Kč, ve výši 8.000,-Kč bez jakékoli možnosti prominutí. Právě tento typ pokuty je již od jejího zavedení v roce 2011 pracovníky jednotlivých finančních úřadů soustavně kritizován a navrhován k jejímu zrušení.

Podle ust. § 19 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb. je, jak již bylo výše uvedeno, počínaje 1. 1. 2008 od darovací daně osvobozeno bezúplatné nabytí majetku, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými do I. nebo II. skupiny. Majetkem jsou podle ust. § 6 odst. 1 zákona č. 357/1992 Sb. pro účely daně darovací nemovitosti, movitý majetek a dále jiný majetkový prospěch.

Úplatné břemeno při darování nemovitosti

Vedle výše uvedených případů bezúplatného zřízení věcného břemene může nastat také situace, kdy převodce daruje nemovitost a současně je zřízeno věcné břemeno, ale již za úplatu. Tímto úkonem se nám zdanění věcného břemene přesouvá z transferových daní do daní z příjmů, ale hlavním smyslem tohoto počínání je především snaha o snížení základu daně darovací podle ust. § 7 odst. 1 písm a) zákona č. 357/1992 Sb. tím, že se od hodnoty darované nemovitosti odečtou její prokázané dluhy a cena jiných povinností (tedy např. věcných břemen), které se váží k předmětu daně.

Přístup jednotlivých správců daně k tomuto postupu však není jednotný. Z praxe je například znám případ, kdy poplatník postupoval dle výše uvedeného a místně příslušný správce po předchozím odstranění pochybností (podle ust. § 89 a násl. daňového řádu) přesto vyměřil obdarovanému daň darovací z hodnoty nemovitosti nesnížené o hodnotu věcného břemene s odůvodněním, že se v daném případě nejedná o jiné povinnosti vážící se k předmětu daně (podle ust. § 7 odst. 1 písm. a). Poplatník se proti tomuto rozhodnutí odvolal, trval na odečtení hodnoty věcného břemene, která byla vyčíslena znaleckým posudkem.

Finanční ředitelství přezkoumalo napadené rozhodnutí a rozhodlo o změně platebního výměru ve prospěch poplatníka, nikoli však k jeho plné spokojenosti. Finanční ředitelství rozhodlo o jiném způsobu výpočtu hodnoty věcného břemene, než jak byla stanovena předloženým znaleckým posudkem. Finanční ředitelství shledalo nemožnost stanovení ročního užítku, a proto bylo rozhodnuto o ocenění věcného břemene formou užítí ust. § 18 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. tedy paušálním oceněním částkou 10.000,- Kč, o kterou se základ daně má snížit. Není asi potřeba dodávat, že částka vypočtena znaleckým posudkem dosahovala více jak dvacetinásobku tohoto paušálu. Tato problematika vyvolala velké diskuze jak mezi finančními úřady navzájem, tak mezi jejich jednotlivými pracovníky. Podle mého názoru byl postup poplatníka správný. Je potřeba si uvědomit, že věcné břemeno představuje zřetelný zásah do výkonu vlastnického práva k zatížené nemovitosti, a nelze jej takto bagatelizovat. Vlastníci, tedy povinní z věcného břemene, jsou často i několik desítek let vázáni strpět toto věcné břemeno, které vzniká za určitým účelem, kterým je zpravidla efektivita, ekonomika a hospodárnost využití této nemovitosti ve vztahu k jiným subjektům. Stát by měl snažit tyto aktivity zohledňovat a snížení základu daně je nástrojem, který se logicky nabízí jako první.

Výše uvedené, tedy možnost odečtu hodnoty věcného břemene od hodnoty nemovitosti, lze dnes již považovat za ustálenou praxi většiny finančních úřadů, přičemž hodnotu věcného břemene lze odečíst až do výše 80 % hodnoty nemovitosti.

3.3.5. Věcné břemeno jako předmět daně z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí je jedná z nejkontroverznějších daní vůbec. Její oprávněnost už byla několikrát zpochybňována a její ústavnost se dokonce musel zabývat také Ústavní soud České republiky. Naposledy k tomu dal podnět Nejvyšší správní soud ČR, který daň z převodu nemovitosti označil za protiústavní, asociální, diskriminační a bezdůvodnou. Ústavní soud ČR to zamítnul.

Zdanění věcného břemene sazbou této daně je již minulostí. Daň z převodu nemovitostí platil počínaje 1.1.1993 oprávněný z věcného břemene a od 1.1.1994 také oprávněný z jiného plnění obdobného věcnému břemenu, a to až do 1.1.2008, kdy nabytí účinnosti (s výjimkou některých ustanovení) zákon č. 261/2007Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, který mimo jiné ve své části šesté Čl. XII a XIII upravuje také daň dědickou, darovací a z převodu nemovitostí. Do té doby bylo předmětem daně z nemovitostí bezúplatné zřízení věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemenu při nabytí nemovitosti darováním. Sazba daně činila 3 % ze základu daně, tedy z ceny bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemenu. Osvobození upravovalo ust. § 20, odst. 2 až 3 a 6 až 9 tehdejšího znění zákona 357/1992 Sb.

V průběhu platnosti zákona č. 357/1992 Sb. od jeho nabytí účinnosti do roku 2007 byly přijaty úpravy, které neznamenalý zásadní změnu základních konstrukčních prvků majtkových daní. Nejpodstatnější věcnou změnou bylo úplné osvobození nabytí majetku příbuznými v řadě přímé a manžely (I. skupina poplatníků) od daně dědické přijaté v roce 1998 a změna koncepce placení daně z převodu nemovitostí přijatá v roce 2003.

Návrh na změnu zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí z roku 2007 souvisel s celkovými návrhy daňových změn, které vycházely z nutnosti konsolidovat veřejné finance a současně ze snahy podpořit hospodářský růst snížením daní. V rámci změn daňového systému v ČR (plnění Programového prohlášení

vlády 2007⁴⁵) se proto navrhlo rozšíření osvobození od daně dědické a daně darovací tak, aby se vztahovalo na osoby v příbuzenském vztahu a na osoby žijící se zůstavitelem nebo dárce ve společné domácnosti.

Ve vztahu k věcnému břemeni došlo zákonem č. 261/2007 Sb. hned k několika změnám, šlo zejména o tyto:

- Změna zdanění bezúplatného nabytí věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni při bezúplatném převodu nemovitosti z dosavadní daně z převodu nemovitostí na zdanění daní darovací (ust. § 6 odst. 1 a § 9 odst. 1 zák. č. 357/1992Sb.).
- Rozšíření osvobození od daně dědické při nabytí majetku děděním i na poplatníky zařazené do II. skupiny osob pro účely výpočtu daně dědické (ust. § 19 odst. 1 a 2 zák. č. 357/1992Sb.).
- Zavedení osvobození od daně darovací u bezúplatného nabytí majetku osobami zařazenými do I. a II. skupiny (ust. § 19 odst. 3 a 4 zák. č. 357/1992Sb.).
- Nevyžadování daňového přiznání k dani dědické nebo k dani darovací při nabytí majetku osobami zařazenými do I. a II. skupiny poplatníků.

Počínaje 1. 1. 2008 se bezúplatné nabytí práva odpovídající věcnému břemeni či jiného obdobného práva, jehož obsahem je opětující se plnění obdobné věcnému břemeni stalo předmětem daně darovací.

3.3.6. Procesně právní úprava zdanění a zpoplatnění věcných břemen

Procesně právní úpravu daní najdeme v zákoně č. 280/2009 Sb. daňový řád, který nahradil zákon č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků a od 1. 1. 2011 je základním dokumentem týkajícím se správy daní. Správa daní je zajišťována územními finančními

⁴⁵ Výňatek z Programového prohlášení vlády ze dne 17.1.2007, oblast Reforma veřejných rozpočtů, daní a daňové soustavy: „Vláda navrhne zrušení daně z dividend, kapitálových výnosů, dědické, darovací s výjimkou III. skupiny, z převodu nemovitostí a daň z nemovitostí ze zemědělské půdy, přičemž obcím bude kompenzován výpadek daňových příjmů v zákoně o rozpočtovém určení daní.“

orgány, jejichž působnost je vymezena zákonem č. 531/1990 Sb. o územních finančních orgánech.⁴⁶

Věcná břemena jsou v něm výslovně upravena až v jeho Hlavě V. Placení daní, díle. 5 Vymáhání daní, oddíle 3. Daňová exekuce prodejem movitých věcí a nemovitostí, v ust. § 228 a násl., které upravují rozvrhové řízení, jenž je poslední fází daňové exekuce prodejem nemovitostí. Rozdílná úprava v daňovém řádu oproti občanskému soudnímu řádu spočívá v tom, že občanský soudní řád na rozdíl od daňového řádu upravuje rozvrhové řízení pouze v rámci ustanovení věnovaných prodeji nemovitostí. Rozvrhové řízení podle daňového řádu je také určeno jen pro správce daně, proto do něj nelze přihlašovat jiné než daňové exekuční tituly. Výsledkem rozvrhového řízení je potom rozhodnutí o rozvrhu, ve kterém je jednotlivým věřitelům přiznán nárok na úhradu přihlášené pohledávky v závislosti na výši výtěžku dražby a jejich pořadí.

Po právní moci rozhodnutí o udělení příklepu a úhradě nejvyššího dražebního podání, tedy v okamžiku, kdy je jisté, že se nebude konat dražba nová, vyzve bezodkladně správce daně osoby, o kterých je známo, že v jejich prospěch vážnou na předmětu dražby závady s výjimkou těch, o nichž bylo podle ust. § 221 odst. 3 písm. c) DŘ rozhodnuto, že prodejem v dražbě nezaniknou, aby mu do 15 dnů ode dne doručení této výzvy sdělily, zda požadují vyplacení náhrady. Jinak se má za to, že souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli a s pokračováním tohoto věcného břemene nebo nájemního práva po změně vlastníka. K vyjádření učiněnému po uplynutí lhůty stanovené ve výzvě se nepřihlíží.

Správce daně na základě těchto obdržených vyjádření (podle ust. § 228 DŘ) rozhodne o rozvrhu výtěžku dražby, v němž jednotlivým věřitelům přizná nárok na úhradu pohledávky ve výši, která odpovídá jejich pořadí, a o případném zániku věcných nebo nájemních práv k předmětu dražby. Včas podané odvolání proti tomuto rozhodnutí má odkladný účinek. Pro pořadí uspokojení pohledávek z prodeje nemovitosti dražbou je u náhrad za věcná břemena rozhodující den vzniku věcného břemene, který je buď den nabytí účinků práv vkladu práva (u smluvních věcných břemen), nebo dnem uvedeným v rozhodnutí dotčeného orgánu (soud nebo správní orgán).

⁴⁶ Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P. Marková, H. a kol. Finanční právo. 5. upravené vydání. Praha : C.H.Beck, 2009, s. 256 - 259.

Rozhodnutí o rozvrhu doručí správce daně mimo jiné také osobám, o kterých je známo, že v jejich prospěch vážnou na předmětu dražby závady s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto podle ust. § 221 odst. 3 písm. c) DŘ, že prodejem v dražbě nezaniknou.

Dnem právní moci rozhodnutí o rozvrhu vedle zadržovacího a zástavního práva vážnou na předmětu dražby zanikají také věcná břemena a nájemní práva, která vážnou na předmětu dražby. To neplatí u věcných břemen a nájemních práv, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou, a u věcných břemen a nájemních práv, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada za jejich další setrvání.

Co se týká prodeje dražbou pouze spoluvlastnického podílu, tak ani v tomto případě nezanikají věcná břemena vážnou na celém předmětu dražby, ledaže by zatěžovala pouze prodávaný spoluvlastnický podíl.

Pravomocné rozhodnutí o rozvrhu doručí následně správce daně příslušnému katastrálnímu úřadu nebo tomu, kdo vede jiný veřejný registr k provedení záznamu o změně existujících právních vztahů.

Tento postup se v praxi provozovatelům sítí veřejné infrastruktury velmi osvědčil. Zásadní je však samotné povědomí o uskutečnění dražby, a s tím související včasné podání sdělení o zájmu zachování existujícího věcného břemene či nájmu. Bohužel nejednou absence této anonce způsobila zásadní změny v setrvání umístění technologického zařízení na dané nemovitosti, jelikož vyjednávání s vydražitelem se z pohledu provozovatele sítě veřejné infrastruktury, díky tomuto faktu, podstatně zkomplikovalo. Zásadní faktem pro nového vlastníka nemovitosti však určitě zůstává finanční vyváženost mezi nově získanými úhradami (např. opakujícími se platbami za trvání věcného břemene, nebo nájmu) a existujícími povinnostmi, a to jak věcnými (něco strpět, něčeho se zdržet, apod.), tak samozřejmě také daňovými (daň z nemovitostí, daň z příjmu).

Zvláštní úpravu věcných břemen obsahuje také zákon č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.⁴⁷ Konkrétně ve svém Sazebníku, jeho části X. jako položku 119 písm. e). Tato položka upravuje výši správního poplatku za přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující pouze

⁴⁷ Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P. Marková, H. a kol. Finanční právo. 5. upravené vydání. Praha : C.H.Beck, 2009, s. 249-251.

věcné břemeno s údaji katastru nemovitostí. Tento úkon je nezbytný pro dokončení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni s vyznačením jeho rozsahu na dané nemovitosti v geometrickém plánu. Geometrický plán je potřeba pouze u zápisu věcných břemen na pozemcích.

3.4. Obecná úprava věcných břemen v daňových předpisech

V případě, kdy jednotlivé předpisy výslovně nepracují s pojmem věcného břemene, neznamená to, že by věcná břemena z těchto předpisů „vypadávala“, ale jejich úprava spadá pod obecný daňový či poplatkový režim. Obecnou úpravu věcných břemen lze v zásadě nalézt v zákoně o dani z přidané hodnoty, a v zákoně o daních z příjmů.

Zákon o dani z přidané hodnoty

V tomto zákoně došlo ve vztahu k věcným břemenům za poslední desetiletí k několika koncepčním změnám. Jednou z nich bylo rozšíření okruhu možných plátců daně z původních podnikatelů na osoby provádějící ekonomickou činnost.

Pod ekonomickou činnost se řadí také nájem, tzn. i osoba, která pronajímá majetek, ale při tom není podnikatelem (tzv. „výlučný pronajímatel“) se tedy může stát plátcem daně z přidané hodnoty. Nejde o ojedinělé případy, pronajímatelem může být matka na mateřské dovolené, nebo nepracující invalidní důchodce, kteří pronajímají svůj dům, nebo majetek, který například získali v restituci. Na tyto osoby výlučných pronajímatelů se vztahuje běžný režim plátců daně. Když poskytnou jinému subjektu právo odpovídající věcnému břemeni vztahující se k pronajímané nemovitosti, pak se ke zřízení takového práva bude vztahovat daň z přidané hodnoty, přestože nejsou podnikateli.

Další změnou je zvláštní konstrukce vzniku plátcovství u výlučných pronajímatelů s přímými dopady na věcná břemena. Podat přihlášku k registraci k dani z přidané hodnoty má osoba povinná k dani (v tomto případě výlučný pronajímatel), pokud její obrat přesáhne za nejbližších 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1 milion korun českých. Do obratu se však nezahrnuje běžné nájemné ze staveb a bytů, které je od daně osvobozeno (viz ust. § 56 odst. 3 ZDPH). Vlivem příjmů z běžného osvobozeného nájmu i přes 1 milion korun českých se tedy výlučný pronajímatel plátcem daně nestane. Pokud však uskuteční jiná neosvobozena zdanitelná plnění, pak se mu sečtou příjmy z nájemného s příjmy z neosvobozeného plnění, a pokud součet přesáhne 1 milion korun českých, pak

má výlučný pronajímatel povinnost podat přihlášku k registraci a stává se plátcem daně z přidané hodnoty. Takovým neosvobozeným plněním je i poskytnutí práv odpovídajících věcnému břemeni. Je tedy možné, a v praxi jsou takové případy, že výlučný pronajímatel se stane plátcem daně z přidané hodnoty právě z tohoto titulu.⁴⁸ Nutno dodat, že pro výlučné pronajímatele není výhodné být plátcem daně z přidané hodnoty.

Ke zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemeni se vztahuje základní sazba daně, aktuálně ve výši 20 %⁴⁹. Přitom je nepodstatné, zda se věcné břemeno zřizuje na bytovém, či rodinném domě, bytě, nebo pozemku. Základem daně bude cena sjednaná, nebo výše celkových nákladů vynaložených na poskytnutí práva odpovídající věcnému břemeni v případě bezúplatného zřízení věcného břemene. Cena zjištěná podle zvláštního předpisu, tedy podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je považována za cenu včetně daně z přidané hodnoty.

Pro účely ZDPH je věcné břemeno službou vztahující se k dané nemovitosti, místem zdanitelného plnění je tedy místem, kde se daná nemovitost nachází (viz ust. § 10 ZDPH). To znamená, že daň z přidané hodnoty u práva odpovídajícího věcnému břemeni zřízenému na nemovitosti na území České republiky bude platit také osoba nikoli tuzemská.

Pro věcná břemena neplatí zvláštní úprava osvobození nájmu pozemků a staveb podle ust. § 56 odst. 3 ZDPH. Věcná břemena tak nemohou zhoršit koeficient krácení odpočtu daně podle ust. § 76 ZDPH a jejich použití je tedy z tohoto pohledu pro plátce daně výhodnější než nájem.⁵⁰ Provozovatel sítě veřejné infrastruktury ale musí tuto

⁴⁸ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. 4. Aktualizované vydání 2009. Praha: Linde Praha, 2009, s. 317-318.

⁴⁹ Zvýšení sazeb DPH od 1.1.2013:

- sazby daně z přidané hodnoty (DPH) se zvýší o jeden procentní bod,
- snížená sazba se zvýší ze 14% na 15%,
- základní sazba se bude zvyšovat z 20% na 21%,
- snížená sazba se týká např. potravin, léků, vstupenek nebo knih,
- základní sazba se týká ostatních výrobků a služeb,
- výjimku budou tvořit některé zdravotnické prostředky a dětské pleny, které budou přesunuty ze základní sazby do sazby snížené (i přes protest Evropské unie)
- nové sazby DPH by měly platit je přechodně a to tři roky (2013-2015)

⁵⁰ Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. 4. Aktualizované vydání 2009. Praha: Linde Praha, 2009, s. 317-319.

výhodu poměřit s jinou záležitostí, kterou je možnost odpisů technického zhodnocení pouze u nájmu (nikoli podnájmu, nebo u práva odpovídající věcnému břemeni).

Zákon o dani z příjmů

Podle ust. § 23 odst. 10 ZDP platí, že se pro zjištění základu daně vychází z účetnictví vedeného podle zvláštního předpisu (tj. podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů), pokud zvláštní předpis nebo tento zákon nestanoví jinak anebo pokud nedochází ke krácení daňové povinnosti jiným způsobem. V případě věcných břemen zákon nestanoví jinak. Proto se majetkové vztahy související se vznikem, změnou či zánikem věcného břemene přenášejí z účetnictví prostřednictvím hospodářského výsledku (v podvojném účetnictví) nebo prostřednictvím rozdílu mezi příjmy a výdaji (v jednoduchém účetnictví) do daňového základu na daních z příjmů. Zjednodušeně lze konstatovat, že jak se věcná břemena (práva odpovídající věcným břemenům) účtují, tak se také zdaňují, s již uváděnou výjimkou v ust. § 4 odst. 1 písm. zc) a ust. § 19 odst. 1 písm. zn) ZDP, kde je uvedeno osvobození náhrad za věcné břemeno vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle zvláštního právního předpisu a příjmy plynoucí jako náhrada za vyvlastnění na základě zvláštního právního předpisu. (například zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).

Výhradně ze zákona o daních z příjmu se vychází v případě, že povinným nebo oprávněným z věcného břemene je subjekt, který není účetní jednotkou. Pro ně platí, že příjmy z věcného břemene se zdaňují podle ust. § 7, § 9 nebo podle ust. § 10 ZDP (pokud ovšem nejde o příjem osvobozený od daně podle ust. § 4 odst. 1 písm. zc) ZDP). Proti takovému příjmu nemůže uplatnit ani část hodnoty zatěžované nemovitosti, přestože se *de facto* zbavuje části práv k ní.

Výdaje za právo odpovídající věcnému břemeni jsou u těchto osob daňově uznatelným výdajem za podmínek ust. § 24 odst. 1 ZDP. Nejde u nich o odpisovaný nehmotný majetek ve smyslu ust. § 32a ZDP. Vyplývá to z ust. § 24 odst. 2 písm. zn) ZDP. Pro oprávněné fyzické a právnické osoby (s výjimkou fyzických osob uplatňující paušální výdaje) platí, že výdaje podle ust. § 151n odst. 3 občanského zákoníku na zachování a opravu věci zatížené věcným břemenem jsou daňově uznatelným výdajem,

pokud jim právo odpovídající věcnému břemeni slouží na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů⁵¹.

Shrnutí

Obecně lze tuto problematiku konkrétních daní ve vztahu k věcným břemenům z pohledu pracovníků finančních úřadů shrnout tak, že věcná břemena si jednoznačně získala své nezastupitelné místo na trhu právních instrumentů řešících často složité, nezřídka patové obchodní, sousedské a vlastnické vztahy. Přesto však, i když došlo k poměrnému ustálení související daňové agendy, stále věcná břemena vyvolávají určité rozpaky nad jejich samotnou efektivitou a rentabilitou z pohledu povinného subjektu ve vztahu k ostatním daňovým povinnostem vůči státu.

Způsoby řešení stávající situace by mohly být v podobě úprav dosavadního způsobu oceňování věcných břemen, či ve zohlednění jejich hodnoty / znehodnocení v rámci jiných daní. Na charakter způsobu oceňování věcných břemen je zaměstnanci finančních úřadů spíše nahlíženo negativně z důvodu jeho složitosti a výsledné nepřesnosti (viz ust. § 18 zákona č. 151/1997 Sb.). Složitým se často stává zjištění samotného ročního užitku, ze kterého dochází k výpočtu hodnoty věcného břemene a určení je tak spíše orientační, nikoli jednoznačné. Tento způsob výpočtu hodnoty věcného břemene navíc nezohledňuje přesný rozsah konkrétního věcného břemene. U věcného břemene tzv. „vejmínku“ lze z dostupné cenové mapy pozemků zjistit průměrnou cenu nájmu v dané lokalitě, tato cena však nezohledňuje užití konkrétní stavby, zahrady, příslušenství, souvisejících užitků apod. V souvislosti s tím, i v návaznosti na budoucí legislativní přípravu z důvodu přijetí nového občanského zákoníku, by bylo zavedení strukturované paušální úhrady, jež by objektivněji zohlednila hodnotu tohoto institutu.

Dalším kompenzujícím řešením je úprava stávající podoby existující daňové zátěže ve vztahu k povinnému z věcného břemene z pohledu daně z nemovitosti. Toto období přípravných legislativních prací k novému občanskému zákoníku je ideálním momentem pro tuto změnu, v rámci které by došlo k výpočtu daně z nemovitosti z čisté hodnoty nemovitosti, tedy hodnoty, od které byly odečteny právní vady nemovitosti (věcné břemeno, zástavní právo, nově právo stavby, apod.).

⁵¹ Tamtéž.

4. Věcné břemeno nejen v judikatorní praxi

Judikatura k věcným břemenům je za léta existence jejich zákonné úpravy poměrně bohatá. Vzhledem k tematickému zaměření této práce bude výběr judikatury k problému věcných břemen roztržiděn do několika skupin, ze kterých nejlépe vyplyne názorový vývoj přístupu soudních orgánů k řešení této specifické problematiky.

Výběr judikatury:

- 1) Judikatura týkající se formy a samotné existence věcných břemen ve vztahu k provozovatelům sítí veřejné infrastruktury,
- 2) Judikatura týkající se důchodových daní ve vztahu k věcným břemenům,
- 3) Judikatura týkající se majetkových daní ve vztahu k věcným břemenům,
- 4) Judikatura týkající se nepřímých daní ve vztahu k věcným břemenům.

Ad 1) Forma a samotná existence věcných břemen ve vztahu k provozovatelům sítí veřejné infrastruktury

Soudní orgány si dlouhou dobu nevěděly rady se samotnou formou věcných břemen zřízených podle předpisů práva veřejného, tj. v oblastech tzv. síťových odvětví (elektroenergetické, plynárenské, vodárenské, telekomunikační). Mají tato věcná břemena soukromoprávní, nebo veřejnoprávní povahu? Je v otázce sporů o ně kompetentní civilní nebo správní soudnictví? Dají se takováto omezení vlastnického práva vůbec považovat za věcná břemena?

Na první pohled se totiž zdá, že jde o institut soukromoprávní povahy, ale opak může být pravdou. Pro toto věcné břemeno *sui generis* se vžilo označení „veřejnoprávní omezení vlastnického práva“ (viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1624/2000). Tímto však názorový vývoj na jeho podstatu nekončí, naopak, v posledních letech vykazuje odlišnou tendenci v jeho právním uchopení (viz. Usnesení NSS ČR sp.zn. 6 A 71/2000-44, Usnesení NSS ČR sp.zn. 7 A 23/2002-36, Nález ÚS ČR sp.zn. Pl. ÚS 25/04 nebo Usnesení ÚS ČR Pl. sp.zn. ÚS 14/06). U těchto typů věcných břemen totiž dochází k zajímavému efektu propojení soukromoprávní a veřejnoprávní povahy.⁵²

⁵² Srovnej – Handrlica, J. Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, telekomunikací, vodovodů a kanalizací). Správní právo. 2007, roč.40, č. 1, s. 1-26, ISSN: 0139-600.

Přestože by se měla takto již odlišená povaha důsledně oddělovat, mohli jsme ještě například do roku 2005 nalézt v úpravě dnes již neplatného zákona č. 151/2000 Sb. jasnou spojnici věcného břemene ve prospěch podnikatelů zajišťujících veřejnou komunikační síť se soukromoprávním pojetím. Provozovatelé veřejné telekomunikační sítě měli možnost zvolit ze dvou variant zřízení věcného břemene – *in rem*, nebo *in personam*. Zřízení věcného břemene *in personam* představovalo zvýšené nebezpečí a nejistotu a to především v případě právního nástupnictví, kdy takto zřízené věcné břemeno ve prospěch konkrétního subjektu nepřecházelo na jednotlivé právní nástupce tohoto subjektu, ale bezpodmínečně zanikalo.

Tato situace by se dala řešit druhým způsobem a to zřízením věcného břemene *in rem*, avšak z důvodu neexistujícího panujícího pozemku zůstávala tato varianta rovněž často nenaplněna. I když ze zkušeností mohu uvést příklad, kdy dodavatelská společnost zajišťující výstavbu veřejné infrastruktury pro mobilního operátora, řešila tuto situaci koupí nemovitosti, jež teritoriálně nijak nesouvisela s jednotlivými případy zřizovaných věcných břemen, avšak jako panující nemovitost sloužit mohla, a proto se věcná břemena zřizovala vždy ve prospěch vlastníka této dotčené nemovitosti. Tím byla zaručena možnost předání dokončeného díla operátorovi zpět, formou převodu vlastnického práva pouze k této jedné konkrétní nemovitosti, v jejíž prospěch (resp. ve prospěch každého jejího vlastníka) byla všechna věcná břemena zřízena.

Řešením výše uvedeného problému se v oblasti telekomunikací stalo ust. § 104, odst. 10 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, který touto svou úpravou navázal na již existující zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, který ve svém ust. § 7, odst. 6 stanovil, že oprávnění podle odstavců 1 až 5 tohoto paragrafu, odpovídajícím právům z věcného břemene (ačkoliv pojem věcného břemene nebyl v zákoně použit) přechází na právní nástupce stavebníka, vlastníka a provozovatele vodovodu a kanalizace, jakož i na právní nástupce pozemků a staveb.

Z výše uvedeného tedy vyplývá skutečnost propojení podmínek typických pro věcné břemeno zřízené *in rem* a podmínek pro věcné břemeno zřízené *in personam*. Podnikatel zajišťující síť veřejné infrastruktury má možnost zřídit věcné břemeno výlučně ve svůj prospěch (*in personam*) tzn. ve smlouvě o zřízení věcného břemene, na geometrickém plánu, a i v katastru nemovitostí bude tento konkrétní subjekt uveden jako osoba oprávněná z věcného břemene, avšak v případě prodeje příslušné částí veřejné sítě

přechází takto zřízené věcné břemeno (typicky pro věcná břemena zřízená *in rem*), které by normálně jako klasický občanskoprávní institut zaniklo, na právní nástupce původního vlastníka veřejné sítě, s podmínkou že tento nový vlastník má rovněž statut podnikatele dle příslušného předpisu veřejného práva. Jakkoli se může zdát tato možnost pouze teoretickou konstrukcí zákonodárce, opak je pravdou. V dnešní době platí nové moderní pravidlo „outsourcingu“, podle kterého již není ekonomické „vlastnit“, ale „pronajímat si“.

Z již judikovaných případů týkajících se povahy věcných břemen v oblasti telekomunikací by stály za pozornost alespoň tyto 2 níže uvedené.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.7.2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 21.4.2012].

„V případě zřízení věcného břemene dle § 12 odst. 3 zákona o telekomunikacích se nejedná o věcné břemeno ve smyslu § 151n a násl. občanského zákoníku. Nejedná se tak o institut soukromého práva, ale o zákonné věcné břemeno jako institut veřejného práva; k řešení sporů vztahujících se ke zřízení tohoto zákonného věcného břemene zde proto neexistují podmínky řízení dle občanského soudního řádu“.

Tento rozsudek Nejvyššího soudu představuje precedentní průlomové řešení právní povahy věcných břemen dle telekomunikačního zákona, jenž na podkladě dovolání konstruuje výše uvedenou právní větu.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25.1.2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 21.4.2012].

Obě výše uvedená rozhodnutí mají svůj nezastupitelný význam pro správný postup v oblasti existence či zřizování věcných břemen ve prospěch provozovatelů sítě veřejné infrastruktury. Ať se již jedná o jeho samotné určení, či určení odpovídající úhrady za omezení výkonu vlastnického práva, výběr kompetentního správního či soudního orgánu nadaného pravomocí rozhodnout v této záležitosti, o jeho kvalitativní písemnou deskripci ve smlouvě o zřízení věcného břemene či o termínu k podání návrhu na zahájení řízení a rozhodnutí o zřízení věcného břemene příslušným vyvlastňovacím úřadem.

Pro názorný přehled vývoje postojů justičních orgánů a jejich výkladů této problematiky je zajímavé srovnat výše citovaný rozsudek 22 Cdo 1624/2000 s ústavním nálezem sp.zn. Pl. ÚS 25/04. Oba judikáty se zabývají rozbořem soukromoprávní a

veřejnoprávní povahy zákonných věcných břemen vzniklých dle speciálních právních předpisů (zákona o telekomunikacích, zákona o pozemních komunikacích).

První z uvedených judikátů, rozsudek sp.zn. 22 Cdo 1624/2000, se snaží o důsledné oddělení věcných břemen soukromoprávní povahy od věcných břemen veřejnoprávní povahy. Důraz je kladen především na tyto existující rozdíly:

- nejde o klasická věcná břemena upravená Obč.Z, která mají soukromoprávní povahu a veřejného zájmu se nedotýkají,
- absence konkrétně určené oprávněné osoby – existence pouze blíže neurčené organizace spojů,
- nejde o právní vztah konkrétních osob, ale o potenciální práva a povinnosti vyplývající z právní normy,
- tento případ je přirovnáván spíše k situaci popsané v ust. § 127, odst. 1 a 3 Obč.Z (úprava mezi výkonu vlastnického práva) než k ujednání o věcných břemenech dle ust. §151n a násl. Obč.Z,
- tato břemena nepodléhají institutu promlčení ve smyslu ust. § 109 Obč.Z.

Naproti tomu Nález Ústavního soudu sp.zn. Pl. ÚS 25/04 objektivně existující rozdíly „veřejnoprávních“ a „soukromoprávních“ věcných břemen stírá a naopak zdůrazňuje neoddiskutovatelnou, zásadní, vzájemnou propojenost jejich podstaty v omezení výkonu vlastnického práva, jenž je výsadou právní úpravy soukromého práva.

Argumentace Ústavního soudu se tak opětovně přibližuje k výkladu věcných břemen dle práva soukromého (ust. § 151n a násl. Obč.Z), které není, díky nekomplexní právní úpravě „veřejnoprávních“ věcných břemen, vyloučeno z použití při posuzování jejich existence a vzniku. Navíc je zákony, podle kterých takováto omezení vlastnického práva vznikají tímto pojmem „věcná břemena“ samy označují.

Vedle toho pak Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 7.12.2006 sp.zn. Pl. ÚS 14/06 rozebírá problém soukromoprávní vers. veřejnoprávní povaha věcných břemen z pohledu povahy zásahu do vlastnického práva, jenž je typickým znakem každého věcného břemene, podle ní je následně dána pravomoc buď orgánu v civilním, nebo správním soudnictví.

Cílem tohoto reprezentativního srovnání není jednoznačné určení správného či chybného právního výkladu, ale uvědomění si objektivně existujících rozdílů mezi „veřejnoprávními“ a „soukromoprávními“ věcnými břemeny, a zároveň těsné spojitosti v jejich samotném základu (smyslu).⁵³

V souvislosti s novým občanským zákoníkem by měl však být výše uvedený rozpor vyřešen, jelikož nový občanský zákoník explicitně zavádí nový institut „služebnosti inženýrských sítí“ s atributy jak soukromoprávní, tak veřejnoprávní povahy. Průnikem obou množin vztahů však i nadále zůstává jeho podstata v omezení výkonu vlastnického práva.

Existujících „zvláštností“ institutu věcného břemene se však díky jeho variabilnímu užití zřejmě zcela nezbavíme. Jak již bylo opakovaně vysloveno, věcné břemeno má velký přesah napříč právní úpravou a nelze je od sebe zcela jednoznačně uměle oddělit. Právní „anomálií“ tak stále zůstává úprava rybníků podle zákona č. 99/2004 Sb. o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), s odkazem na zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)⁵⁴.

Ad 2) Důchodové daně ve vztahu k věcným břemenům

Důchodové daně, neboli daně z příjmů F.O. a P.O. jsou ve většině zemí považovány za nejdůležitější daně, byť význam nepřímých daní oproti daním přímým stále roste. Zvláště osobním důchodovým daním je přisuzována největší míra komplexnosti, spravedlnosti i ekonomické efektivity. Pokud lidé mluví o daních, mívají na mysli právě tyto, a ne jiné daně. Osobní daň totiž může zahrnovat různé požadavky na poskytnutí sociálních úlev, což u jiných např. spotřebních daní, které musí být pro všechny poplatníky stejné, není možné. Důležitost daně je zdůrazněna i jejím zařazením na první místo v klasifikaci daní OECD i MF⁵⁵.

Je zajímavé, že i přes tuto charakteristiku je tato daň mezi lidmi značně nepopulární. Sociologické výzkumy ukazují, že ve většině zemí si lidé nejméně ze všeho přejí zvýšení právě této daně v případě fiskální nouze. Na druhou stranu zjednodušeně

⁵³ Gříbková, P. Diplomová magisterská práce. Věcná břemena ve prospěch podnikatelů zajišťujících veřejnou komunikační síť. Brno, 2007, s. 48 – 50.

⁵⁴ Srovnej článek – Kindl, M. Jeskyně, rybníky a jiné problémy moderní právní úpravy. Právník. 2009, roč.148, č. 10, s. 1118-1127. ISSN 0231-6625.

řečeno, je to pochopitelné, protože zvýšení této daně přímo pocítí každý, když reálně „dostane na výplatu méně peněz“. Naproti tomu při zvýšení nepřímých daní se přece jenom dá spoléhat na to, že zboží běžné spotřeby budu i nadále schopen koupit za nezměněnou popř. za ještě stále přijatelnou cenu.

Není proto divu, že judikatura v oblasti důchodových daní často řeší především otázku souladu vyměřených daňových povinností s Listinou základních práv a svobod a přiměřeného zásahu státu do základních práv a svobod svých občanů.

Ve věci věcných břemen a vyměření daně z příjmů stojí jistě za pozornost níže uvedené judikáty, z nichž každý řeší trochu jiný problém, a přesto se v jedné věci vzájemně podobají. První z nich naráží na poměrně častou skutečnost poplatníkovy nepochopení disproporce mezi zatížením a tím částečným (příp. úplným) znehodnocením své nemovitosti zřízením věcného břemene na straně jedné a zdaněním tohoto zatížení či znehodnocení nemovitosti věcným břemenem na straně druhé. Druhý judikát je Nález Ústavního soudu ČR, jenž řeší mimo jiné otázku daňové povinnosti, přestože došlo k odstoupení od smlouvy, která měla právní účinky spojené s daňovou povinností vyvolat. Třetí z uvedených je opět rozhodnutím Krajského soudu v Brně a zabývá se věcí disimilovaného právního úkonu v rámci daňového řízení a jeho dopad na daňovou povinnost subjektu, jenž takový právní úkon učinil.

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16.1.2008, sp.zn. 30 C 14/2006-24 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 21.4.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 9. 1998, sp.zn. II. ÚS 91/98 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 17.6.2012].

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24. 9. 2003, sp.zn. 15 Ca 31/2001-28 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 17.6.2012].

Plně se ztotožňuji s argumentem žalobce (poplatníka) v posledně jmenovaném rozhodnutí, že konkrétní výše daňové povinnosti má pak být vyměřována z prospěchu skutečného, nikoli z prospěchu fiktivního, byť založeného formálně právním vztahem.

Přestože každé z výše uvedených rozhodnutí řeší jiné meritum věci, táhne se v jejich pozadí jedna společná myšlenka a tou je vyváženost povinností a zároveň rovné

⁵⁵ Kubátová, K. Daňová teorie a politika. 5., aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2010, s.162 – 163.

(spravedlivé) zacházení s poplatníky ze strany veřejné správy. Tato vyváženost či spravedlnost je v otázkách daní velmi citlivým tématem, kterému se budeme ještě dále věnovat.

Ad 3) Majetkové daně ve vztahu k věcným břemenům

Význam majetkových daní netkví ani tak v jejich fiskálním výnosu, jako v jejich bohaté historii. Jde tak sice jen o doplňkový zdroj příjmů do veřejného rozpočtu, ale díky dani z nemovitostí, která sem také patří, jde o důležitý zdroj veřejného financování na místní úrovni.

Majetkové daně mají oproti daním důchodovým dva pozitivní ekonomické aspekty, díky kterým by s nimi měl stát zacházet co nejefektivněji. Prvním z nich je absence distorzního účinku na práci osob, tzn. na rozdíl od důchodových daní nijak zásadně neovlivňuje ekonomickou aktivitu poplatníků, resp. ovlivňuje ji, ale pouze nepřímo. Druhým aspektem je motivační stimul poplatníků k efektivnějšímu využívání svého majetku, zejména nemovitého.

Na níže vybraných judikátech lze opět demonstrovat již několikrát zmíněný „zarputilý“ postup finančního úřadu při výběru daní s apelem důležitosti zkoumání faktického stavu věcí zakládající daňovou povinnost poplatníkovi.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 31. 5. 2005 sp. zn.:1 Afs 63/2004-66 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 18.6.2012].

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 22. 9. 2004 sp. zn.:1 Afs 28/2004-61 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 18.6.2012].

Ad 4) Nepřímé daně ve vztahu k věcným břemenům

Daň z přidané hodnoty, která se jako jediná z nepřímých daní týká věcných břemen, je nejdůležitější nepřímou daní našeho daňového systému a zároveň tou nejsložitější. V její prospěch však hovoří řada faktorů, v poslední době jsou zejména zmiňovány tyto její klady:

- neutralita,
- možnost zdanit služby,
- výhodnost pro mezinárodní obchod,
- odolnost proti daňovým únikům,

- spolehlivost výnosů pro stát.

Naopak k jejím negativům patří zejména:

- náročnost přechodu na novou daň,
- administrativní nákladnost fungování daně,
- obavy ze zvýšení inflace.

Níže uvedené rozhodnutí je zajímavé hned z několika pohledů. Zkoumá otázku nájmu nemovitostí a nájmu (možnosti) výkonu práva, které je ve své podstatě právem obdobným věcnému břemeni a zároveň rozebírá otázku přípustnosti osvobození od daně z přidané hodnoty u tohoto typu nájmu.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 3. 6. 2009 sp. zn.: I. ÚS 104/06-1 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 24.7.2012].

Na tomto příkladě se krásně ukazuje rozdílný pohled na tutéž záležitost, jejíž podstatou je omezení vlastnického práva, které byť není takto výslovně zákonem o myslivosti označováno, jde o druh práva odpovídajícího věcnému břemeni, resp. o právo obdobné právům odpovídajícím věcnému břemeni.

Výše uvedeným výběrem daňové judikatury ve vztahu k věcným břemenům (uvedené pod bodem 2 až 4) jsem chtěla poukázat zejména na dva problémy, jež mají význam i pro další výklad v rámci této práce. Prvním, je vzájemné vyvážení práv a povinností poplatníků, jejich spravedlivé určení a rovné zacházení a současně také uvědomění si zásadního dopadu existence věcného břemene, či práva obdobného věcnému břemeni do výkonu vlastnických práv.

4.1. Věcné břemeno v každodenní praxi

Podle současně platného ust. § 123 občanského zákoníku je vlastník oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním, to však pouze v mezích zákona.

S jistotou lze tvrdit, že výkon tohoto oprávnění neexistuje ve své absolutní podobě. Zákonné meze představují mimo jiné dodržování určitých pravidel, od dodržování sousedských práv, pravidel veřejného pořádku, ochrany životního prostředí, přes

do držování místních vyhlášek a nařízení, po finanční a poplatkové povinnosti a konče třeba omezením existencí věcného břemene.

Ve světle výše uvedeného stojí za úvahu nad tím, co všechno má charakter věcného břemene i přestože jím není takto oficiálně označováno, a jaké to má zejména daňové a poplatkové konsekvence. Práva obdobná věcným břemenům již byla zmíněna v úvodní kapitole této práce, ale pojďme se tímto tématem zabývat podrobněji.

Právo obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemeni se dá charakterizovat jako právo, které slouží buď potřebám oprávněného subjektu, nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Z výše zmíněných judikátů řešících soukromoprávní, či veřejnoprávní povahu zákonných věcných břemen vyplynulo jejich samostatné označení, jako veřejnoprávní omezení, tedy zákonná omezení vlastnického práva navazující na ust. § 123 Obč.Z, který limituje výkon oprávnění vlastníka nemovitosti „mezemi zákona“. Tato omezení se podobají věcným břemenům tím, že omezují vlastníka nemovitosti, ale liší se tím, že vznikají ve veřejném, nikoli soukromém zájmu.

4.1.1. Ochranná pásma

Pod práva obdobná věcným břemenům by se dala podle mého názoru určitě zařadit ochranná pásma, která váznou na dané nemovitosti, působí *erga omnes* a vlastníky, držitele, či uživatele této nemovitosti omezuje v jejím užívání a nakládání s ní.

Vznik ochranných pásem je vázán na existenci obecně závazného právního předpisu, který stanoví možnost jejich vzniku za předpokladu splnění určitých podmínek. K samotnému vzniku ochranných pásem (právní předpis stanoví jen jejich možnost vzniku) jsou nadány jednotlivé orgány specifikované v konkrétních odvětvových předpisech⁵⁶. Výjimkou je vznik ochranných pásem přímo ze zákona, nebo samotnou existencí chráněného objektu. Obecné podmínky vzniku ochranných pásem stanoví zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který je *lex generalis* k jednotlivým odvětvovým právním úpravám.

⁵⁶ Např. zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), zákon č. o vodách a o změně některých předpisů (vodní zákon) a další.

Ochranné pásmo by se dalo definovat jako nějaké ohraničené území, v němž je zakázána jiná činnost než ta, pro kterou bylo toto území vymezeno. Ochranné pásma jsou zřizována:

- podél dopravních staveb (silnic, železnic, lanovek, leteckých koridorů),
- podél tras inženýrských sítí (elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, vodovodů, kanalizace, teplovodů apod.),
- podél tras telekomunikačních sítí,
- v okolí vodních zdrojů,
- podél hranic zvláště chráněných území, tj. významných přírodních útvarů (národních parků, chráněných krajinných oblastí, přírodních rezervací apod.),
- v okolí nemovitých kulturních památek, památkových rezervací, památkových zón apod.,
- v blízkosti přírodních léčivých zdrojů a zdrojů nerostného bohatství.

Ochranná pásma mohou být podle svého druhu široká od 1 m (např. u závěsného kabelového vedení od 1 do 35 kV) do 300 m (např. u vysokotlakých zásobníků plynu) od hranice chráněného objektu (stavba, zařízení nebo území), což už je omezením nikoli marginálním.

Ochranná pásma jsou svým obsahem velmi podobná věcným břemenům, omezují vlastníka či jiného uživatele věci v realizaci její užitné hodnoty, na druhou stranu vytváří oprávnění jinému subjektu v podobě vstupu, průjezdu, udržovacím pracím apod. Rozdíl je jen v tom, že není vždy určen konkrétní nositel tohoto práva. Výjimku, z určení konkrétního nositele tvořil například původně platný vodní zákon, který v ust. § 19 odst. 3 stanovoval, že dnem nabytí právní moci rozhodnutí vodohospodářského orgánu o stanovení nebo změně ochranného pásma vznikne věcné břemeno k dotčeným nemovitostem.

Omezení v ochranných pásmech lze charakterizovat jako podstatný zásah do výkonu vlastnického práva a v souladu s příslušnými předpisy, technickými a jinými normami lze provést také jejich ocenění. Ve většině případů se jedná o stanovení výše náhrady za jejich zřízení, resp. o výpočet částky, o kterou se sníží hodnota dané nemovitosti.

Tento jednoznačný fakt snížení hodnoty dané nemovitosti bohužel nemá svůj ekvivalent ve snížení výše daňových povinností vlastníka takovéto zatížené nemovitosti. Konkrétně jde o daň z nemovitostí, jejíž dnešní způsob výpočtu absolutně přehlíží tato významná omezení vlastnických práv, resp. vychází jen z rozsahu podlahové plochy násobené koeficienty určující typ nemovitosti a koeficienty určující lokalizaci dané nemovitosti, včetně možnosti zohlednění koeficientů místních.

To, jestli je hodnota dané nemovitosti podstatně snížena existencí věcného břemene, či práva obdobného věcnému břemenu, zůstává daňovým zatížením zcela bez reflexe. Podle mého názoru vede tato situace k demotivaci snahy vlastníků nemovitostí k jejich efektivnějšímu využívání.

U ochranných pásem toto platí o to víc, když navíc jejich vznik je dán pouze veřejnoprávním aktem, na rozdíl od možnosti zřídit věcné břemeno čistě soukromoprávním aktem, tj. např. smlouvou. Vlastník nemovitosti dotčené ochranným pásmem tak vlastní téměř bezcennou nemovitost, kterou je však povinen udržovat, aby zůstal zachován přístup k objektu chráněného ochranným pásmem a nedošlo k jeho poškození. To, že dispozice s takovouto nemovitostí je značně omezena, ne-li znemožněna, není asi potřeba dodávat. Jedinou kompenzací za toto omezení je jednorázová náhrada za jeho zřízení, která ovšem nemusí být ani vyplacena. Typickým příkladem je vznik práva obdobného věcnému břemenu příp. vznik věcného břemene jako takového v minulosti, tj. za účinností předpisů, jež úhradu při existenci určitých skutečností nepřiznávaly.

K otázce nároku na poskytnutí (jednorázové) náhrady z důvodu nuceného omezení vlastnického práva k nemovitosti, jmenovitě náhrady za zřízení věcného břemene k nemovitostem z důvodu veřejného zájmu, jež byly v rozhodné době ve vlastnictví státu, které bylo podle tehdejší právní úpravy zřízeno bezplatně, se již vyslovil Ústavní soud ČR v Nálezu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04, podle nějž je "při zřizování věcných břemen na základě zákona [pozn. zde § 98 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)] náhrada za omezení vlastnického práva koncipována jako náhrada jednorázová, splatná ... tomu, kdo je vlastníkem nemovitosti", přičemž "bezplatně bylo možné zřídit věcné břemeno jen tam, kde šlo o majetek ve vlastnictví státu", neboť "nebyl důvod, aby stát sám sobě vyplácel náhradu". Pokud byl takový majetek "po roce 1989 privatizován, pak ho nabyvatel získal s tímto zatížením a ve vztahu k němu nelze hovořit o

tom, že by toto zatížení vzniklo bezúplatně; bylo na novém nabyvateli, jako na jedné ze smluvních stran, aby zahrnul takové zatížení do ceny za převáděný majetek".

Řečené pak koresponduje i s názorem Nejvyššího soudu ČR, podávajícím se z rozsudku ze dne 25. 1. 2001 sp. zn. 22 Cdo 1665/99, že získal-li nabyvatel "nemovitost, na které již v době nabytí vázlo věcné břemeno, ... žádné právo na náhradu za omezení vlastnického práva mu nemohlo vzniknout", neboť "nabyl vlastnické právo již omezené, přičemž zatížení nemovitosti věcným břemenem má nepochybně vliv na její obecnou cenu". Podle Nejvyššího soudu ČR nebylo-li v době, kdy bylo věcné břemeno zřízeno, "protiústavní, že za jeho zřízení nebyla poskytnuta úhrada, ... když na základě tohoto břemene vznikly práva a povinnosti mezi tehdejšími socialistickými organizacemi", pak "skutečnost, že nynější úprava takový vznik již nepřipouští, neznamená (ani), že by vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, který by tu dříve nebyl". Vlastník nemovitosti "by měl nepochybně ústavní právo na náhradu v případě, že by nemovitost nabyl nezatíženou a po nabytí účinnosti Listiny ... by k ní bylo zřízeno na základě zákona věcné břemeno"⁵⁷.

Výše uvedené platí jistě všude tam, kde jsou omezení na první pohled patrná, co však v případě „skrytých“ podzemních přípojek, zasahujících ochranných pásem do sousedních pozemků, a to vše bez zápisu do veřejné evidence (katastru nemovitostí)? Odpovědí by podle mého názoru měla být daňová úleva, resp. kompenzace v podobě snížené či zrušené daně z nemovitostí pro tyto subjekty.

Příklad lze čerpat z anglosaského „Conservation easement“⁵⁸. Zákonná definice conservation easement zní dle ust. § 1 Uniform Conservation Easement Act takto: „Conservation easement představuje nevlastnický podíl držitele conservation easement na nemovitosti, kterým jsou omezení či afirmativní povinnosti, jejichž účelem je zachování či ochrana hodnot přírodních, krajinných či hodnot volných/nezastavěných ploch (open-space⁵⁹) na nemovitém majetku. Dále pak zajišťuje možnost jejich využití pro zemědělské, lesní či open-space účely, ochranu přírodních zdrojů, zachování či zlepšení kvality ovzduší

⁵⁷ Srovnej Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 9.10.2008 sp.zn.: III. ÚS 735/07-1.

⁵⁸ Pregmon, Esq., Patricia. "Reducing Pennsylvania Inheritance Tax", ConservationTools.org. Online. [cit. 25.9.2012]. Dostupné z: <http://conservationtools.org/guides/show/52>

⁵⁹ Internal Revenue Service vymezuje, co je myšleno pojmem open-space. Jde o zemědělskou či lesní půdu, pozemek, který poskytuje široké veřejnosti potěšení z výhledu do krajiny, či pozemek sloužící dle zákona ke státní politice ochrany přírody a krajiny. Viz IRS: Charitable Contributions and Conservation Easements. 2004, Notice 2004-41. In <http://www.irs.gov/pub/irs-drop/n-04-41.pdf>, (staženo 6/2011), str. 2.

a vod nebo ochranu historických, architektonických, archeologických a kulturních charakteristik nemovitosti."⁶⁰

Conservation easement vzniká na základě smlouvy mezi vlastníkem pozemku na straně jedné a soukromým pozemkovým spolkem či státem na straně druhé. Při podpisu se vlastník dobrovolně vzdává určitých práv ze svého „bundle of sticks“ (svazku obsahujícího jednotlivá práva k užívání pozemku), či práva k vyloučení ostatních z užívání pozemku a to na stanovenou dobu, v USA obvykle na dobu neurčitou. Příjmem, či nákupem conservation easement však pozemkový spolek nezískává práva, kterých se majitel vzdává. Tato práva v americkém systému navždy mizí, nikdo je nevlastní, nikdo jich nemůže využít. Pozemkový spolek pouze získává právo, respektive se zavazuje využít práva dohlížet na to, aby se nikdo vlastníkem odevzdaných práv nezmocnil. V praktické rovině to znamená, že pokud se podpisem smlouvy vlastník pozemku vzdává například práva na blíže určený rozvoj území, pozemkový spolek má povinnost zajistit, aby k rozvoji území nedošlo.

Conservation easement mají obvykle za úkol zabránit zastavení, průmyslovému či komerčnímu rozvoji příměstských, zemědělských či přírodně cenných území. Většina easements umožňuje vlastníkovi hospodařit na pozemku dosavadním způsobem a odejímá mu jen určitá konkrétní práva. Neobsahují tedy klauzule o bezzásahovosti či o hospodaření šetrném k určitému konkrétnímu druhu.⁶¹ Ochrana přírodních, kulturních či historických hodnot představuje nicméně jejich hlavní cíl a je zajištěna v důsledku uvalených restrikcí.⁶²

Co tedy motivuje vlastníky pozemků uzavírat conservation easements? Vedle národního cítění a sepětí s přírodou jsou to ryze ekonomické důvody v podobě daňových úlev. Tento moment tak zároveň legitimuje stát k většímu vlivu na podobu a fungování těchto institutů. Stát je tak oprávněn vytýčit, kdo smí conservation easement držet, jak se stanoví jejich cena, začít více, či méně provádět dohled nad celým procesem, upravovat přenositelnost práv, délku trvání smluv, apod.. Spolu s tímto krokem však bohužel vyvstávají negativní faktory, jelikož daňové motivy vtahují do systému mnohem více pozemků, u kterých však často již nejde o kulturně či přírodně cenné statky, dochází k podvodnému oceňování a omezování tržních mechanismů. Systém se s těmito

⁶⁰ Šíma, J., Šímová, T. Věcná břemena – nástroj k ochraně přírodních hodnot na soukromých pozemcích. *Obchodní právo*. 2012, č. 1, s. 13-22. ISSN 1210-8278

⁶¹ Environmental resource economics. National, State, and Local Land Preservation Programs, [cit. 25.9.2012]. Dostupné z:

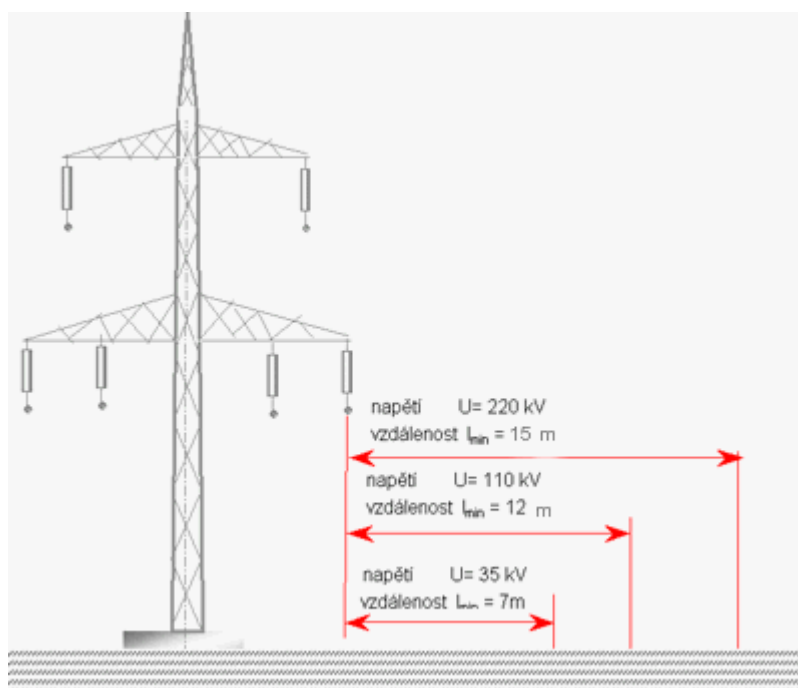
http://www.csrees.usda.gov/nea/nre/in_focus/ere_if_preserve_programs.html

⁶² Tamtéž.

nežádoucími faktory musí snažit bojovat, neboť ochrana přírodních hodnot patří naštěstí stále mezi nejvyšší celospolečenské priority.

Rozdíl oproti conservation easement a našimi klasickými věcnými břemeny je především v procesu nakládání s předmětnými užívacími právy, která v americké realitě přestávají existovat, nikdo se tedy nestává jejich držitelem, jako je tomu u nás. Ve smyslu zániku práv, je tak v českém právu nejbližší institut omezení vlastnického práva formou zřízení ochranného pásma. Nicméně oproti conservation easement, nejde v případě ochranných pásem o dobrovolné, ale státem vynucené vzdání se práv doprovázené právem na náhradu škody.

Obr.č. 1: Ukázka ochranného pásma elektrického vedení podle zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.



4.1.2. Místní poplatky a věcná břemena

Zajímavým pohledem na věcná břemena příp. práva obdobná věcným břemenům je z pohledu problematiky místních poplatků. Historie základní právní úpravy místních poplatků v ČR sahá až do poloviny minulého století, konkr. k zákonu č. 82/1952 Sb. o místních poplatcích a k zákonu č. 67/1956 Sb. o místním poplatku z bytů.

Tehdejší právní úprava (zákon č. 82/1952 Sb. v podobě prováděcí vyhlášky č. 234/1953 Sb.) zavedla tyto poplatky:

- Poplatek ze psů,
- Poplatek z hospodářských zvířat,
- Poplatky z míst,
- Poplatky hřbitovní,
- Poplatky za služby:
 - ošetrovné a stravné,
 - poplatek za odvoz popela a splašků,
 - poplatek za neškodné odstranění látek živočišného původu,
 - poplatek za vážení,
 - poplatky od účastníků veřejných zařízení,
- Lázeňský poplatek.

Tato úprava však platila jen několik málo let, protože v roce 1960, byla vydána vyhláška č. 161, která většinu z výše uvedených poplatků zrušila a nadále se tak jen vybíraly obligatorní poplatky – ze psů, z bytů a lázeňský poplatek, a jako fakultativní místní poplatky se vybíraly poplatky za užívání veřejného prostranství, poplatek z přechodného ubytování a poplatek ze vstupného.

Skupina poplatků zařazených pod označením místní poplatky má své specifikum v tom, že jde o poplatky, o jejichž zavedení si na základě zmocnění v zákoně rozhoduje obec sama v rámci své samostatné působnosti. Jsou to poplatky, které nemusí být vybírány ve všech obcích, ale v obcích, ve kterých dojde k jejich zavedení, se stávají závaznými platbami (obdobně jako jsou závaznými platbami daně).⁶³

Stávající právní úprava v podobě zákona č. 565/1990 Sb. o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, upravuje tyto typy místních poplatků:

- 1) poplatek ze psů (§ 2),
- 2) poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt (§ 3),

- 3) poplatek za užívání veřejného prostranství (§ 4),
- 4) poplatek ze vstupného (§ 6),
- 5) poplatek z ubytovací kapacity (§ 7),
- 6) poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst (§ 10),
- 7) poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (§ 10b),
- 8) poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace (§ 10c).

Do 31. 12. 2011 obsahoval výše uvedený výčet také možnost výběru místního poplatku za provozovaný výherní hrací přístroj. Novela č. 458/2011 Sb. jej zrušila, přičemž důvodem byla plná inkorporace tohoto poplatku do nově zaváděného odvodu z loterií a jiných podobných her podle zákona č. 220/1990 Sb. o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedeného srovnání původní a stávající právní úpravy vyplývá, že místní poplatky jsou poměrně stálou konstantou a za posledních 50 let se nijak zásadně nezměnily.⁶⁴

Jednotlivé obce mohou na jeho základě (zákona č. 565/1990 Sb.), a v jeho mezích vydávat obecně závazné vyhlášky, jimiž na svém území místní poplatky zavedou. Tento druh obecně závazných vyhlášek patří k těm nejčastěji vydávaným právním předpisům obcí. Charakter místního poplatku je uložení veřejnoprávní povinnosti a nelze ho zaměňovat se soukromoprávní povinností, kterou má např. daná obec za právnickou osobou z titulu závazkového vztahu.⁶⁵

Stanovení jednotlivých místních poplatků, patří do samostatné působnosti obce, která je na svém území zavedla. Aby se ovšem jednalo o výkon veřejné správy, podmínkou

⁶³ Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P., Marková, H. a kol. Finanční právo. 5. upravené vydání. Praha : C.H.Beck, 2009, s. 251.

⁶⁴ Mrkývka, P., Pařízková, I., Radvan, M.: Základy finančního práva. 4.vydání. Praha : ARMEX PUBLISHING. 2010. s.80-88.

⁶⁵ Viz např. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 15.3.1999, sp.zn.: IV. ÚS 226/98: „Ústavní soud zastává názor, že je nepřipustné započtení pohledávek, z nichž jedna má obchodní společnost proti obci podle smlouvy o dílo, tedy soukromoprávního vztahu, a druhou obec vůči obchodní společnosti z důvodu místního poplatku, tedy na základě veřejnoprávního vztahu.“

je, že tyto poplatky zavede obec právě pouze formou obecně závazné vyhlášky, ve které upraví podrobnosti jejich vybírání, jak stanoví ust. § 14 zákona o místních poplatcích. Pokud by příslušná obecně závazná vyhláška vydána nebyla, potom jde o plnění, která podléhají DPH, protože nejde o výkon veřejné správy, ale o příjem dosažený v rámci ekonomické činnosti obce.⁶⁶

Účelem těchto plateb je zajištění příjmů do rozpočtu obce⁶⁷, ale fiskální funkce není jedinou hlavní funkcí, kterou tyto platby ve všech případech plní. Významná role připadá regulačním rysům či ochranným prvkům jednotlivých poplatků.⁶⁸

Na místní poplatky a věcná břemena lze nahlížet ze dvou úhlů: 1) místní poplatek jako věcné břemeno, a 2) místní poplatek z věcného břemene resp. z veřejnoprávního omezení (srovnej výše).

Ad 1) To, že místní poplatek jako takový odpovídá svým charakterem, charakteru věcného břemene resp. veřejnoprávního omezení, příp. právu obdobnému, lze docela dobře demonstrovat na níže uvedeném přehledu konstitučních prvků:

Oprávněný subjekt: daná obec, jako nositel pravomocí / oprávněný z VB,

Povinný subjekt: každá F.O., nebo P.O. mající určitý stanovený vztah k dané obci a zároveň splňují věcné podmínky pro výběr poplatku / povinný z VB,

Obsah: povinnost strpět úhradu konkrétního typu poplatku/ omezení v maximální užitné hodnotě věci / rozsah VB,

Forma – povědomí o existenci: povinnost hradit poplatek je dána zveřejněnou závaznou vyhláškou obce / zápis VB do veřejné evidence,

Náhrada: věcné plnění ze strany obce (např. zajištění nerušeného užívání)/ relativní náhrada za VB.

Každá obec si zavedení místních poplatků může zvolit sama podle svého uvážení, břemeno poplatků se tak může, a také se liší, obec od obce.

⁶⁶ Morávek, Z. Výkon veřejné správy u obcí z pohledu DPH. Hospodářská a daňová kartotéka. 2011, roč. 20, č. 14-15, s. 33-37. ISSN 1210-6739.

⁶⁷ Marková, H.: Finanční hospodaření územních samosprávných celků. Scripta Iuridica č. 6. Praha : UK v Praze právnická fakulta, 2008, s. 74-76.

⁶⁸ Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P. Marková, H. a kol. Finanční právo. 5. upravené vydání. Praha : C.H.Beck, 2009, s. 251.

Vzhledem k tomuto spíše nadsazenému příkladu, který ale jen dokazuje, kolik typů veřejnoprávních omezení existuje a jak zásadní je jejich dopad na výkon vlastnického práva resp. maximalizace jeho užité hodnoty a zároveň do finanční oblasti těchto subjektů a přesto neexistuje jejich obecné zákonné vymezení.

Není to poprvé, co mezi odbornou veřejností vystala otázka na jejich systémovou zákonnou úpravu vedle, již upravených, věcných břemen soukromoprávní povahy, abychom tak oba, ve své podstatě sice shodné, avšak svou povahou odlišné právní instituty, dokázali vždy co nejpřesněji určit, a v praxi správně interpretovat, přestože tato specifikace přesného rozhraní nebude vůbec jednoduchou záležitostí.

Ad 2) Druhým pohledem na místní poplatky ve vztahu k věcným břemenům je úprava stávajících poplatků popř. uzákonění nového typu místního poplatku. Vzhledem ke stále rostoucímu významu liniových staveb zejména energetických a telekomunikačních, jejichž dopady na výkon vlastnického práva jsou nezanedbatelné, stejně tak je nezanedbatelný jejich význam pro své investory (provozovatele sítí veřejné infrastruktury), by stála za úvahu úprava obsahu dvou stávajících místních poplatků – místního poplatku za užívání veřejného prostranství a místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku.

Místní poplatek za užívání veřejného prostranství

Podstatou tohoto poplatku je zpoplatnění zvláštního užívání veřejného prostranství obce, kterým jsou podle ust. § 34 zákona o obcích všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Definice veřejného prostranství byla nejednou meritem kauz řešených soudy nejvyšších instancí, jelikož obce jsou povinny ve svých vyhláškách veřejné prostranství vymezit co nejpřesněji. Ústavní soud ČR ve svém Nálezu ze dne 6.6.2006 sp.zn. Pl. ÚS 3/05 mimo jiné konstatuje, že obec je při výkonu samostatné působnosti (a v jejím rámci i při vydávání obecně závazných vyhlášek) limitována mezemi, které stanoví zákon (§ 35 odst. 1 zákona o obcích⁶⁹).

Lokalizace veřejného prostranství musí být konkrétní a nesmí vyvolávat interpretační pochybnosti (viz též nález Ústavního soudu ČR č. 567/2004 Sb.) Pravomoc města vydávat obecně závazné vyhlášky nespadá na "zastavěné území přilehlých obcí".

⁶⁹ § 35 odst. 1) „Do samostatné působnosti obce patří záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce, pokud nejsou zákonem svěřeny krajům nebo pokud nejde o přenesenou působnost orgánů

Zajištění účinku vyhlášky v komplexu právních norem, upravujících určitou oblast právních vztahů, lze dosáhnout i jinými formami, např. prohlubováním právního vědomí formou informací na webových stránkách města, vyvěšením vyhlášky spolu s doprovodným výkladem souvisejících právních předpisů na úřední desce či společnou publikací textu vyhlášky s doprovodným výkladem v městském zpravodaji, apod.

Statut veřejného prostranství není vázán na jeho reálné užívání, ale na to, zda je přístupný komukoli, byť by bylo reálně užíváno pouze jednou osobou.⁷⁰

Za veřejné prostranství může být rovněž prohlášen pozemek ve vlastnictví třetí osoby, tedy osoby rozdílné od obce, jež jej za veřejné prostranství prohlásila (např. pozemek se stane součástí parku k celoroční rekreaci). V tomto případě je však obec povinna hradit vlastníkovu pozemku odměnu za jeho užívání. V opačném případě by byl vlastník tohoto pozemku oprávněn nárokovat po obci vydání bezdůvodného obohacení z titulu užívání předmětného pozemku bez právního titulu.⁷¹

Na výše uvedeném je patrné, že veřejné prostranství jako takové, představuje svým obsahem a formou další z práv, která jsou obdobná právům odpovídajícím věcnému břemeni. Vlastník pozemku je povinen strpět užívání nemovitosti třetími osobami z titulu veřejného prostranství za náhradu.

Užívání veřejného prostranství, které je zpoplatněno místním poplatkem, je v zákoně stanoveno přesným výčtem takovýchto typů zvláštního užívání. Znamená to, že jiné způsoby zvláštního užívání veřejného prostranství tímto poplatkem zpoplatnit nelze, přestože by to mohl být další ze zajímavých zdrojů obecní pokladny. V praxi tak nastávají situace, kdy samy obce nevědí, zda daná situace spadá pod režim tohoto poplatku či nikoli. Typicky jde o různé typy technologických zařízení, jež jsou doplňkovou provozní součástí hlavního technologického zařízení sítě veřejné infrastruktury, avšak při tvorbě obecní vyhlášky nebyly nijak specifikovány. Podle mého názoru ani nejde o to, tato zařízení přesně a jednoznačně specifikovat, jelikož vývoj zvláště v této oblasti moderních technologií jde takovou rychlostí kupředu, že by jejich právní specifikace zastarávala současně s nimi, ale o to, pamatovat na různá přídatná a související zařízení, zařízení hlavních, jako celek.

obce nebo o působnost, která je zvláštním zákonem svěřena správním úřadům jako výkon státní správy, a dále záležitosti, které do samostatné působnosti obce svěřil zákon.“

⁷⁰ viz. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25.10.2005, sp.zn. 5 As 49/2004-77.

⁷¹ Srovnej Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 15.4.2010 sp.zn. II. ÚS 731/10-1.

Konkrétním příkladem z praxe je problém s určením a vyměřením poplatku u doplňkového provozního zařízení typu „dieselagregát“, jenž složí k nouzovému napájení elektrickou energií zařízení hlavního. Úředníci nejsou schopni tento typ zařízení identifikovat v souladu s tabulkovými výměry zvláštních typů užívání a situace se tak stává pro obě strany (investora i obec) patovou a zařízení tak umístit nelze. Lze tento typ zařízení charakterově podřadit pod typ „trvalého parkovacího místa“? Podle úředníků nikoli, jelikož toto zařízení neodpovídá charakteru vozidla. Lze jej tedy zpoplatnit z titulu dočasné stavby či stavebního zařízení? Rovněž nikoli, protože dočasnost je sice splněna, ale stavbou toto zařízení podle stavebního zákona není, stejně tak jej nelze označit za „stavební“ zařízení. Jsem přesvědčena o tom, že řešení této situace, formou zpoplatnění daného typu zvláštního užívání, by byla ideálním řešením pro obě zainteresované strany. Je nesporné, že zábořem veřejného prostranství umístěním technologického zařízení dojde k omezení jeho užívání veřejností, tudíž je potřeba jej zpoplatnit. Provozovatel sítě veřejné infrastruktury tak za zlomek nákladů zajistí hlavní smysl tohoto zvláštního užívání veřejného prostranství, a tím je zajištění bezpečného provozu věci hlavní, jež neporovnatelně převáží vynaložené náklady za úhradu místního poplatku za užívání veřejného prostranství.

Řešením by tak mohlo být velmi jednoduché doplnění formulace výše uvedeného ustanovení § 4 odst. 1 zákona o místních poplatcích např. do této podoby:

*„Poplatek za užívání veřejného prostranství se vybírá za zvláštní užívání veřejného prostranství, kterým se rozumí provádění výkopových prací, umístění dočasných staveb a zařízení sloužících pro poskytování prodeje a služeb, pro umístění stavebních, **technologických, obslužných** nebo reklamních zařízení, zařízení cirkusů, lunaparků a jiných obdobných atrakcí, umístění skládek, vyhrazení trvalého parkovacího místa a užívání tohoto prostranství pro kulturní, sportovní a reklamní akce nebo potřeby tvorby filmových a televizních děl. Z akcí pořádaných na veřejném prostranství, jejichž výtěžek je určen na charitativní a veřejně prospěšné účely, se poplatek neplatí.“*

Další možností, jak rozšířit okruh poplatníků místních poplatků, je úprava místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku.

Místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku je poplatkem infrastrukturním, spojeným s místními investicemi do veřejných sítí (vodovodů a kanalizací), jež zvyšují hodnotu nemovitostí v dané oblasti.⁷²

⁷² Srovnej též Metodické stanovisko Ministerstva financí ve věci místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace, č.j. 26/16 202/2008-262

Text zákona určuje konkrétní typ staveb – vodovod a kanalizace, jenž souvisí s vyměřením poplatku za zhodnocení stavebního pozemku. Stavebníkem a tím, kdo nesl celkové náklady na tyto stavby, musí být pouze obec, tento poplatek tak nelze vyměřit pro stavby, na kterých by se obec finančně nepodílela, nebo by se podílela jen z části a stavebníkem by byla jiná osoba (např. rozvody elektrické energie).

S tímto typem poplatku souvisí zajímavý judikát Ústavního soudu ČR ze dne 20. 3. 2007, sp.zn. Pl. ÚS 20/06, jenž ruší části obecně závazné vyhlášky obce Boží Dar č. 1/2003, o místních poplatcích, která překračovala zákonný rámec svého zmocnění k ukládání jednostranných příkazů a povinností tím, že stanovila povinnost poplatníkům místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku k doložení kolaudačního rozhodnutí a geometrického zaměření stavby vodovodu, resp. kanalizace, přestože stavebníkem těchto staveb byla obec, nikoli poplatník. S tímto rozhodnutím Ústavního soudu ČR nelze než bez dalšího souhlasit. Přenášení povinností na třetí osoby mi připomíná podobně neekonomické počínání katastru nemovitostí v podobě povinnosti doložit listiny související se vkladem práva (typicky historických právních titulů do roku 1993), společně s návrhem na vklad, přestože správcem a držitelem archívu těchto listin byl právě tento úřad.

Rozšíření okruhu poplatníků tohoto místního poplatku by se tak vzhledem k výše uvedenému mohlo týkat nového typu zhodnocení stavebního pozemku, v podobě jeho napojení na další (jiný) typ distribuční soustavy, než jsou v současné době specifikovány v zákoně.

Vedle úpravy dvou zmíněných existujících místních poplatků lze rovněž uvažovat nad vznikem nového typu místního poplatku, který by byl alternativou k výše uvedenému, a byl by zaměřen na vlastníky liniových staveb, tedy na provozovatele sítí veřejné infrastruktury. Tento typ poplatku by se týkal využití pozemků obce pro instalaci technologického zařízení. Tato konstrukce vychází ze samotné argumentace provozovatelů sítí veřejné infrastruktury o zvýhodnění, tj. zvýšení hodnoty nemovitostí instalací zařízení, jelikož dochází k rozšíření jejího účelu užívání. Například z původně „ostatní plochy“ sloužící pouze k příležitostnému parkování či skladování, vzniká její další využití v podobě „opěrného bodu sítě veřejné infrastruktury“. Poplatek by se hradil jednorázově, aby nedošlo k duplicitním platbám s úhradami plynoucími ze závazkových vztahů (nájem, úhrada za zřízení věcného břemene) a sazba by vycházela z rozlohy plochy v m² dotčené instalací zařízení.

4.1.3. Další příklady práv obdobných věcným břemenům

Jen na výše uvedených příkladech je patrné, že věcná břemena, resp. práva obdobná věcným břemenům jsou s problematikou řízení a správy obce spjata velmi úzce, neboť již samotný charakter vybraných činností obce téměř zcela naplňuje základní pojmové znaky věcných břemen. Konkrétními příklady mohou být dále např. chodníky, skládky, či obecní okrasná zeleň.

Právě chodníky jsou tématem, které počínaje nabytím účinnosti zákona č. 97/2009 Sb.⁷³, kterým se mění zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZoPK“), citelně zasáhlo do výdajů jednotlivých obcí. Tato novela zvaná též „chodníková novela“ přenesla odpovědnost za škody vzniklé v důsledku vad ve schůdnosti chodníků z majitelů přilehlých nemovitostí na vlastníky těchto chodníků, kterými jsou v naprosté většině případů jednotlivé obce. Změna ust. § 27 ZoPK je jazykově velmi jednoduchá, avšak s velmi podstatnými dopady do veřejného hospodaření obcí a koncepce správy obecních pozemních staveb.

Přestože obce, v čele se Svazem měst a obcí, proti schválení této novely ostře vystoupily, převážil nakonec argument navrhovatele, jenž kritizoval stávající situaci v nucené odpovědnosti vlastníků přilehlých nemovitostí za cizí majetek⁷⁴, a novela tak byla schválena.

Hlavním argumentem předkladatele bylo tvrzení, že novela narovnává právní vztahy a dosahuje souladu s civilistickou zásadou, že vlastník odpovídá za své vlastnictví. Povinnost přizpůsobovat stav nemovitostí ve prospěch veřejnosti však nevyplývá automaticky ze závazků plynoucích z obsahu vlastnického práva. Povinnost pečovat o stav chodníků je zvláštní povinností charakteru veřejné služby.⁷⁵ Fakticky se jedná o určitou formu zdanění či „zabřemenění“, kterou jsou zatíženi vlastníci nemovitostí sousedících s chodníky. Novela pouze mění okruh subjektů, kterým má být tato povinnost uložena. Je možno diskutovat o tom, zda je „zdanění“ resp. „zabřemenění“ vlastníků nemovitostí u

⁷³ Dne 16.4.2009.

⁷⁴ Stávající stav byl příznivci novely nazýván též jako „nucené práce“ nebo „roboty na panském“.

⁷⁵ § 18a zákona č. 111/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi: Veřejnou službou se rozumí pomoc obcím nebo dalším subjektům zejména v oblastech zlepšování životního prostředí, udržování čistoty ulic a jiných veřejných prostranství, pomoci v oblasti kulturního a sportovního rozvoje a sociální péče. Veřejná služba je vykonávána osobami v hmotné nouzi a osobami vedenými v evidenci uchazečů o zaměstnání na základě písemné smlouvy, která obsahuje základní údaje o těchto osobách (jméno, popřípadě jména, příjmení, den, měsíc a rok narození a trvalý pobyt),

chodníků spravedlivé a zda jim za výkon této veřejné služby nemá být např. snížena daň z nemovitosti.

Judikatura k tomuto tématu je velmi bohatá, zejména v oblasti určení odpovědnosti za škodu při úrazu na neschůdném chodníku a přiznání nároku poškozeným. Za posledních deset let soudní praxe vyplynuly tyto závěry, jež podle mého názoru našly rozumnou hranici mezi oprávněnými nároky poškozených a zákonnými povinnostmi vlastníků řádné péče a správy:

- 1) Závadami ve schůdnosti pozemní komunikace se rozumí natolik významné změny (zhoršení) schůdnosti komunikace, že chodec ani při obezřetné chůzi respektující stav komunikace či důsledky povětrnostních vlivů nemůže jejich výskyt předpokládat a účinně na ně reagovat. (Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 8. 2010, sp.zn. 25 Cdo 1713/2008).
- 2) Za závadu ve schůdnosti ve smyslu ust. § 26 odst. 7 zákona č. 13/1997 Sb. se rozumí nepředvídatelná změna ve schůdnosti komunikace způsobená vnějšími vlivy. (Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 8. 2010, sp.zn. 25 Cdo 1713/2008).
- 3) Pro posuzování závad ve schůdnosti pozemní komunikace platí obdobné závěry jako pro závady ve sjízdnosti. (Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2006, sp.zn. 25 Cdo 1304/2006).
- 4) Závadou ve sjízdnosti je natolik významná změna sjízdnosti komunikace, která je sice odstranitelná běžnou údržbou, avšak svým charakterem se natolik vymyká stavebnímu stavu a dopravně technickému stavu pozemní komunikace a povětrnostním vlivům, že řidič ani při obezřetné jízdě respektující stav komunikace či případné důsledky povětrnostních vlivů nemůže její výskyt předpokládat a účinně reagovat při řízení tak, aby závada neovlivnila jeho jízdu a nevznikla tím škoda. (Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2003, sp.zn. 25 Cdo 1495/2003).

Zajímavým rozhodnutím ve vztahu obce a provozovatele sítě veřejné infrastruktury je **rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. 1. 2005, sp.zn. 29 Co 394/2004**, jenž posuzuje přípustnost přenesení zákonné odpovědnosti obce na třetí subjekt.

místo, předmět a dobu výkonu veřejné služby, uzavřené s krajskou pobočkou Úřadu práce po

Toto rozhodnutí soudu jednoznačně odpovídá na otázku možnosti přenesení zákonné objektivní odpovědnosti na jiný subjekt tím, že tuto eventualitu zásadně odmítá a navíc se na něm dá poměrně jasně demonstrovat podobnost práva odpovídajícího věcnému břemenu, situaci „zabřemenění“ obce, jako povinného z věcného břemene, nucenou správou a údržbou svých komunikací (vč. chodníků) – obdoba věcného břemene typu „něco konat“ ve prospěch uživatelů komunikací, chodců, jako oprávněných z věcného břemene. Náhradu za existenci věcného břemene lze spatřovat v regulaci a výběru daní z nemovitosti, či ve vybraných typech místních poplatků.

Obdobným typem „věcného břemene“ v podobě výše uvedených chodníků, jsou pro obec také skládky odpadů. Problematika skládek se řídí hned několika právními předpisy:

- Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
- Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích.
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích.
- Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Specifickým problémem jsou pro obce tzv. černé skládky – nelegální ukládání odpadu. Současný zákon o odpadech č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZoO“) upravuje podle odborníků na tuto oblast problematiku⁷⁶ „černých skládek“ méně efektivně než předchozí právní úprava. Zákon č. 125/1997 Sb. na rozdíl od nyní platného zákona řešil konkrétní odpovědnost vlastníka pozemku za odpady na tomto pozemku shromážděné. Vlastníka pozemku nebylo tak těžké dohledat, a v souladu se zákonem jej donutit k odpovědnosti.

Pokud okresní úřad nezjistil právnickou nebo fyzickou osobu odpovědnou za nezákonné umístění odpadu, přecházela povinnost zajistit zneškodnění (nyní odstranění) odpadu na vlastní náklady na vlastníka nemovitosti, tj. onoho pozemku, vlastník nemovitosti se však mohl „vyvinit“ z odpovědnosti prokázáním, že nezpůsobil ani nezavinil umístění odpadu, a že učinil veškerá opatření k ochraně své nemovitosti, která lze na něm vyžadovat; v takovém případě mu okresní úřad uhradil účelně vynaložené náklady

dohodě s obcí nebo dalším subjektem. Za výkon veřejné služby nenáleží odměna.

na zneškodnění odpadu. Pokud byl původce odpadu znám, ale nezdržoval se na území ČR, zajistil zneškodnění odpadu příslušný okresní úřad a náklady s tím spojené byl opět povinen hradit původce odpadu, na kterém je následně okresní úřad vymáhal.

Předmětná právní úprava měla poměrně jasnou konstrukci, která jí dopomáhala k efektivnějšímu řešení případů „černých skládek“ než v současné době. Ostatně, jak již bylo řečeno výše, problém bývá v dohledání původce skládky, nikoli v dohledání vlastníka dotčeného pozemku.

Nyní platný a účinný zákon zrušil odpovědnost vlastníka nemovitosti za odpady uložené v ní nebo na ní, pokud není zároveň vlastníkem nebo původcem zde shromážděných odpadů, což je sice podle mého názoru spravedlivější, ale co do nápravy méně efektivní. Odpovědnost za nakládání s odpady má tak primárně původce odpadů a dále oprávněná osoba (oprávněná k nakládání s odpady – viz ust. § 4 odst. 1 písm. x), která odpady zpravidla na základě povolení věcně příslušného správního orgánu přijímá od různých původců, či jiných oprávněných osob a dále s nimi nakládá podle definovaných podmínek. Jako původce odpadů, které produkují fyzické osoby nepodnikající, tj. občané obcí, pak v platném ZoO figuruje sama obec, a to od chvíle, kdy občan odloží odpad do sběrných nádob nebo na místa určená obcí.⁷⁷

Obce jsou tak často pod tlakem svých občanů nuceny ze svých rozpočtů samostatně financovat odstraňování takovýchto „černých skládek“, u kterých se nepodařilo zjistit odpovědnou osobu. Obec je v takovém případě navíc podle ust. § 4 odst. 1, písm. x) ZoO v roli původce odpadů a měla by plnit povinnosti stanovené v ust. § 16 ZoO. Po obci tak lze nárokovat účelně vynaložené náklady na odstranění černé skládky z vlastního pozemku, pokud žadatel prokáže, že není jejím původcem a učinil veškerá zákonná opatření k ochraně své nemovitosti.

Tento stručný úvod do části problematiky odpadového hospodářství obce vykazuje natolik shodnou konstrukci s právem odpovídajícím věcnému břemeni, že jej za něj, resp. za právo obdobné věcnému břemeni lze podle mého názoru označit. Povinným z věcného břemene je obec, která je povinná strpět umístění skládky, příp. je povinna konat – odstranit nelegální skládku, oprávněným z věcného břemene se tak stává vlastník

⁷⁶ Havelka, P. náměstek pro sekci technické ochrany životního prostředí a ředitel odboru odpadového hospodářství ředitelství České inspekce životního prostředí, „Černé skládky na katastrech obcí“.ze dne 23.6.2010, publikováno na www.enviweb.cz.

⁷⁷ Tamtéž.

dotčeného pozemku. Náhradou za zřízení věcného břemene může být pro obec opět finanční kompenzace v podobě regulace poplatkových a daňových povinností svým občanům.

Oblast obcí a věcných břemen lze uzavřít s tím, že ať už jde o klasická věcná břemena, z pohledu zaměření této práce - umístění liniových staveb, či věcná břemena *sui generis*, v podobě veřejných prostranství, chodníků, zábradlí, skládek, okrasné zeleně, dopravního značení a podobně, stále jde o vztahy, jejichž vyváženost tkví podle mého názoru především v příznivé daňové či poplatkové regulaci. V ní spatřuji určitou možnost efektivní modifikace, která by byla schopna optimalizovat stávající vztahy, a její podoba je blíže popsána v závěru této práce.

Dlužno dodat, že hospodaření obcí v oblasti věcných břemen není v řadě případů ideální. Ve věci zřízení věcného břemene byla zákonem č. 313/2002 Sb. k rozhodnutí povolána rada obce, jelikož vyhrazení rozhodování zastupitelstvem obcí způsobovalo problémy při budování liniových staveb a bylo proto žádoucí, aby v těchto případech rozhodovala pouze rada obce na základě ust. § 102 odst. 3 zákona o obcích, tzn., že zastupitelstvo obce, pokud to uzná za nutné, si může rozhodování vyhradit.⁷⁸ Tam, kde se rada obce nevolí, vykonává její pravomoc starosta, lze tedy konstatovat, že pokud obec nemá radu obce a zastupitelstvo obce si o otázce věcných břemen nevyhradilo rozhodovat, je možné, aby v této otázce rozhodl starosta, a to i bez předchozího souhlasu zastupitelstva.⁷⁹

Věcná břemena tak na druhou stranu mohou vznikat „živelně“ bez řádné následné evidence, kdy neexistují přehledy o sjednaných věcných břemenech, jelikož zatížený majetek není veden na samostatných analytických účtech a obec neprovádí jejich inventarizaci, resp. pasportizaci.

⁷⁸ Peková, J., Pilný, J., Jetmar, M.: Veřejný sektor – řízení a financování. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 137-138.

⁷⁹ Šimek, M., Zacha, T. Nakládání s majetkem obce část 2. – otázky související se zřízením věcných břemen [online]. 2011 [cit. 6.10.2012]. Dostupné z: <http://www.elaw.cz/cs/ostatni/493-nakladani-s-majetkem-obci-cast-2-otazky-souvisejici-se-zrizenim-vecnych-bremen.html>

5. Věcná břemena v nové úpravě občanského zákoníku

Vzhledem k zásadním změnám, které do zpracovávaného tématu věcných břemen z pohledu finančního práva s důrazem na síť veřejné infrastruktury přinese nový občanský zákoník, je vhodné na tomto místě zmínit platnou, ale doposud neúčinnou novou právní úpravu, základní vize i nástin budoucích změn, jak pohledu jejich podstaty (obsahu), tak z pohledu jejich daňových důsledků.

Návrat k historickým kořenům. Takto by se dala charakterizovat úprava věcných břemen v návrhu nového občanského zákoníku (dále také jen „NOZ“), který by měl nabýt účinnosti od 1. ledna 2014.

Ustanovení o věcných břemenech v NOZ respektují původní klasické roztrídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena (podle 946/1811 Sb.z.s. Císařský patent - Obecný občanský zákoník rakouský z roku 1811), název věcná břemena v něm nadále zůstává jako střechový. Návrh úpravy služebností zahrnuje ustanovení § 1193 až 1238, reálných břemen pak ust. § 1239 až 1244, úprava je velmi podrobná a kazuistická. Byla doplněna řada specifických pojmů podle jednotlivých oblastí, ve kterých se věcná břemena mohou vyskytovat. Upravena je tak nově např. služebnost rozlivu coby soukromoprávní reflexe vodního zákona, nebo služebnost inženýrských sítí, jenž je výsledkem jednání mezi autory zákona a zástupci Hospodářské komory ČR.

Velmi zjednodušenou formou lze rozdíl mezi služebnostmi a reálnými břemeny charakterizovat pasivitou (u služebností) resp. aktivitou (u reálných břemen) povinného subjektu.

Jak uvádí sama důvodová zpráva k NOZ, návrh úpravy služebností i reálných břemen je v podstatě recipován z vládního návrhu občanského zákoníku z r. 1937 s nepatrnými doplňky nebo upřesněními (např. ustanovení § 1239 odst. 2 o vespolečném reálném břemeni – původně navrženo subkomitétem pro věcná práva z r. 1924). Zároveň bylo autory NOZ přihlédnuto k některým obdobným zahraničním úpravám.

Služebnosti, jejichž podstatou je to, že vlastník určité věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět (např. při právu stezky vlastník trpí chůzí dalších osob přes služební pozemek), nebo něčeho se zdržet (např. při zákazu zvýšení stavby nemůže

vlastník pozemku vykonávat v rozsahu omezení vlastnické právo, jak by mu jinak náleželo). Charakterizujícím znakem služebnosti je fakt, že vlastník služebné věci zůstává pasivní (buď trpí výkon práva jinou osobou, anebo opomíjí výkon práva vlastního). Nicméně se stává, že jsou se zřízením služebnosti spojena i určitá vedlejší plnění vlastníka služebné věci (např., jde-li o služebnost cesty, povinnost přispět za určitých okolností na údržbu cesty, anebo při osobní služebnosti spočívající v právu užívání, povinnost udržovat služebnou věc v dobrém stavu apod.). Z těchto důvodů se uvádí v ust. § 1194, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu.

Služebnosti jsou opět rozděleny na pozemkové (devět typů) a osobní (tři typy)⁸⁰ a při jejich vymezení bylo ve shodě s předválečnou osnovou (a jejím rakouským vzorem) ponecháno široké vymezení, nevázané jen na nemovitou věc.

Návrh NOZ se odklání od abstrakce současného občanského zákoníku (§ 151n a násl.) a ve shodě s klasickým pojetím uvádí demonstrativním výčtem typické pozemkové a osobní služebnosti.

Ve vztahu k věcným břemenům resp. služebnostem ve prospěch provozovatelů sítě veřejné infrastruktury se v NOZ objevuje speciální služebnost inženýrské sítě - právo zřídit inženýrské sítě na cizím pozemku nebo přes cizí pozemek inženýrské sítě vést a udržovat je. Tato úprava je navržena jako párové soukromoprávní ustanovení k četným veřejnoprávním úpravám (např. v energetickém zákoně, zákoně o vodovodech a kanalizacích, zákoně o pozemních komunikacích nebo o elektronických komunikacích) s obdobným obsahem.

Ač se právní úprava výslovně vztahuje jen k pozemku, nevylučuje, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc než pozemek (např. stavba, na které je umístěn opěrný bod telekomunikační sítě). V tom směru se použije analogie. Úprava služebnosti inženýrské sítě je koncipována jako soukromoprávní, nezasahuje tedy do četných veřejnoprávních úprav a ponechává je nedotčeny. Veškerá ustanovení o jednotlivých služebnostech jsou ovšem dispozitivní a nebrání jiné úpravě ve smlouvě, protože pak obsah služebnosti bude zřejmý ze stavu zápisu v katastru nemovitostí. Konkrétní ustanovení jsou však potřebná zejména pro jasné vymezení práv při vydržení služebnosti a mohou být navíc i vodítkem nejen pro

⁸⁰ Dělení pozemkových služebností na polní a domovní se pro svou praktickou neopodstatněnost (nepotřebnost) nenavrhuje.

smluvní i rozhodovací praxi připomenutím, nač má být případně pamatováno nebo co má být vzato v úvahu a případně vyloučeno.

Služebnost inženýrské sítě

§ 1203

(1) Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

(2) Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.

(3) Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

§ 1204

Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.

Na rozdíl od služebností jsou reálná břemena charakterizována dočasností a vykupitelností, zejména však tím, že zavazují vlastníka obtíženě věci k nějakému konání (např. udržovat studnu pro jiného vlastníka, pravidelně dodávat jinému využitelné věci jako potraviny nebo otop, ale i vzdát se náhrady, jež by jinak vlastníku zatíženě věci náležela v přítomnosti nebo budoucnosti apod.). Pravidelně je právo z reálného břemene v tom, že ten, kdo je z něho oprávněn, má prvoplánově právo na plnění a, nebude-li plněno, pak mu náleží právo na náhradu, pro niž je možné vést exekuci na zatíženou věc. Hodnota věci tak zajišťuje plnění povinností z reálného břemene.⁸¹

Významnou inspirací nového občanského zákoníku, jak již bylo uvedeno výše, byl autorům Obecný občanský zákoník rakouský (ABGB), jehož ust. § 473 hovoří o typech služebností z pohledu užitečnějšího (s větším prospěchem) nebo pohodlnějšího (s větším pohodlím) užívání zatíženého pozemku. Což jen dokládá historický hospodářský význam věcných břemen, jež se touto novou právní úpravou opět zdůrazní a díky podstatně rozšířené a kazuistické podobě, zřejmě i rozšíří.

⁸¹ Ministerstvo spravedlnosti ČR, Důvodová zpráva k návrhu zákona Občanský zákoník z 30.12.2010.

Zásadní změnou nového občanského zákoníku, jenž rovněž souvisí s věcnými břemeny, bude návrat původně platné zásady *superficies solo cedit*, lat. „Povrch ustupuje půdě“, ve významu „Stavba je součástí pozemku“. Podle této právní zásady všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku. Vlastník pozemku je vždy vlastníkem všech staveb na pozemku. Tato zásada platila v českém právním řádu až do roku 1950⁸², kdy byla vyňata a nahrazena zásadou *superficies solo non cedit*.⁸³

Dnešní právní úprava uvádí výčet nemovitostí v ust. § 119 odst. 2 „Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ Podle stávající judikatury Ústavního soudu ČR lze "spojení se zemí pevným základem" stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení věci se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Další nemovitou věcí jsou byty a nebytové prostory s vlastností jednotky dle zákona o vlastnictví bytů.

Nová právní úprava definuje nemovité věci odlišně již tím, že zavádí zásadu *superficies solo cedit*:

§ 506 NOZ:

(1) *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

(2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

Stavby spojené se zemí pevným základem ztratí charakter nemovitých věcí a budou součástí pozemku (s výjimkou dočasných staveb). Nemovité věci budou definovány takto:

§ 498 NOZ

Nemovité a movité věci

(1) *Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon⁸⁴. Stanoví-li jiný právní*

⁸² Důvodem k jejímu zrušení byla podle obecné části důvodové zprávy k návrhu zákona č. 141/1950 Sb., kolektivizace zemědělství, když uvádí, že důsledné zachování této zásady „by vedlo k tomu, že stavby družstva na soukromé půdě by připadly majiteli půdy, stavby na státní půdě státu, i když byly pořízeny z prostředků družstva“ a tudíž by tak mohlo dojít k „brzdění rozvoje JZD zemědělské politiky vůbec“

⁸³ § 120 odst. 2. Zákona č. 40/1964 Sb.: Stavba není součástí pozemku.

⁸⁴ Právo stavby.

předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

K bezproblémovému přechodu na novou právní úpravu je potřeba vysvětlujících přechodných ustanovení, jenž však mohou vyvolat určité interpretační problémy. Přechodná ustanovení k věcným právům, oblasti pozemků a staveb jsou zařazena do oddílu pátého hlavy II části páté NOZ (§ 3054 - § 3061 – tj. pouhých 8 paragrafů!).

Nejjednodušší varianta přechodu na superficiální zásadu je upravena v ust. § 3054 NOZ, kdy stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti NOZ samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba (příp. osoby v plurále).

Každá další již vyvolává řadu otázek, jež bohužel nejsou novou právní úpravou či důvodovou zprávou k ní uspokojivě zodpovězeny. Co například v případě, kdy je stavba a pozemek ve spoluvlastnictví několika spoluvlastníků avšak s různě velkými spoluvlastnickými podíly na stavbě a na pozemku? Ke sloučení vlastnictví by nedošlo? Nebo by došlo formou náležitého peněžitého vyrovnání?

Co v případě převodu pozemku, na kterém stojí stavba, která nepodléhá evidenci katastru nemovitostí (např. koncové body liniových staveb), popř. zápis nebude odpovídat skutečnosti? Předpokládejme, že vlastník pozemku byl v dobré víře, že stavba na něm stojící je součástí pozemku a pozemek včetně stavby převedl (zcizil) na jinou osobu. Podle ust. § 3058 odst. 2 může původní vlastník stavby požadovat po novém nabyvateli náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku vlastnického práva. Toto ustanovení tak výrazně znevýhodňuje vlastníka stavby, který bez jakéhokoli projevu své vůle a přičinění přijde o svou nemovitost, přičemž postup ve věci vymáhání takovéto pohledávky vůči novému nabyvateli není NOZ nijak řešen. Dochází tak sice k ochraně nabyvatelů v dobré víře, avšak původní vlastníci staveb zůstávají bez ochrany. Co v případě, kdy nový nabyvatel nebude schopen vyplatit náhradu původnímu vlastníkovi? Může jít o případ, kdy takovýto pozemek se stavbou nezapsanou do katastru nemovitostí, bude převeden na věřitele vlastníka pozemku, coby dlužníka za účelem uspokojení pohledávky, kterou má vůči němu věřitel. Bohužel obdobných situací by se jistě dalo vymyslet víc.

Další problém může nastat v případě, kdy stavba stojí na více pozemcích různých vlastníků. NOZ řeší tuto situaci ve svém ust. § 3059, podle kterého platí, že je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se ust. § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku⁸⁵. Zůstává však otázkou, jak se bude postupovat v případě, kdy stavba bude stejně velkými částmi nacházet na více pozemcích s různými vlastníky, o tom NOZ mlčí.

A konečně, jak to bude s jinými věcnými právy? Dle důvodové zprávy k NOZ přechází při právním spojení stavby s pozemkem věcné právo, které zatěžovalo stavbu na pozemek a zatěžuje jej v nezměněném rozsahu. Tento závěr však v přechodných ustanoveních nenalezneme. Nalezneme tam něco jiného, jelikož ust. § 3060 hovoří o tom, že pokud zatěžuje věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje. Co je však myšleno pod vylučující povahou, není vůbec jasné. To, co NOZ ve věci věcných práv řeší srozumitelněji je situace, kdy vlastník zřídil k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, v tomto případě se považuje vůči této osobě stavba za součást pozemku. Vlastník stavby je vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.

Komplikovaných, nikoli však ojedinělých případů bychom mohli konstruovat více, např. situace, kdy je přechod k superficiální zásadě zkomplikován probíhajícím dědickým řízením, či případ, kdy stavba a pozemek jsou zatíženy různými právními vadami, s různými vztahy mezi dotčenými subjekty a různým rozsahem a současně dojde ke zcizení pozemku.

V tuto chvíli je velmi obtížné a nebylo by to ani efektivní stavět složité právní konstrukce, jak „správně“ odpovědět na vyslovené dotazy. Výklad a interpretace jednotlivých ustanovení NOZ je z velké části založena na výkladu jednotlivými soudními

⁸⁵ § 1087 NOZ

Přestavek

(1) Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.

(2) Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.

instancemi a proto nezbyvá než vyčkat, až k nim tyto případy doputují a ony se jimi začnou zabývat a rozhodovat o nich, resp. až dojde ke sjednocení takto vzniklé judikatury prostřednictvím Nejvyššího soudu ČR.

5.1. De lege ferenda - věcné břemeno jako předmět daně z nemovitostí

Od roku 2014 se v souvislosti s NOZ rovněž chystá jiný způsob výpočtu daně z nemovitostí, jejíž výše bude v důsledku nové soukromoprávní úpravy nemovitostí včetně znova zavedení zásady *superficies solo cedit*, pevně vázána na cenu pozemků.

Základem výpočtu se tak mají stát tzv. cenové mapy, které si budou tvořit jednotlivé obce z dostupných údajů. Na nich budou obce rozděleny do individuálních oblastí (zón) s rozdílnou základní cenou za m², která bude východiskem pro výpočet daně všech nemovitostí, které se nacházejí v dané cenové oblasti. Mapa bude mít svou textovou a grafickou část. V mapách by měly být rovněž stanoveny zóny stavebních pozemků, u nichž bude jednotkové daňové hodnoty v úrovni obvyklé ceny (dle ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.). Pro stanovení jednotkové daňové hodnoty v zónách pro stavební pozemky se použije zřejmě náhradní způsob pomocí konkrétních vzorců, jejímž základem budou násobky základní ceny pozemku obce⁸⁶, různými koeficienty, které budou vyspecifikované v přílohách vyhlášky (koeficient polohy, koef. převažujícího účelu, koef. dostupnosti občanské vybavenosti apod.). Pokud obec mapu nevydá, určí vyhláška jednotnou jednotkovou daňovou hodnotu všech stavebních pozemků v označeném území.⁸⁷ Stávající koeficienty tak budou zřejmě zrušeny a nahrazeny touto novou formou hodnotového rozlišení.

Jak již bylo výše uvedeno, bude počínaje 1. 1. 2014 docházet k postupnému naplňování superficiální zásady. Podle ust. § 3056 NOZ by mělo být sjednocení podpořeno zákonným předkupním právem stávajících vlastníků pozemku a stavby vůči sobě. I přes tato zákonná opatření, se dá velmi reálně předpokládat přetrvávání duality vlastnických poměrů pozemku a na něm stojící trvalé stavby několik dalších desetiletí, resp. z důvodu uzákonění nového věcného práva tzv. práva stavby, bude tento dualismus

⁸⁶ Základní ceny budou stanoveny v příloze č. 2 k vyhlášce v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí.

⁸⁷ Dle závěrů z odborné konzultace s JUDr. Radimem Boháčem, zástupcem ředitele odboru Daňová legislativa a vedoucího oddělení Legislativa přímých daní na Ministerstvu financí ČR, ze dne 6.9.2012

existovat trvale dál. Jak se však s tímto stavem vyrovná daňový systém? Podle mého názoru velmi složitě a obtížně.

Vzhledem k nové úpravě hodnotových ukazatelů pozemků za účelem vyměření daně, se zatím stále zvažuje nejvhodnější podoba právní formy jejich vyhlášení. Na výběr jsou zatím tyto možnosti: 1) obecně závazná vyhláška⁸⁸, 2) opatření obecné povahy⁸⁹, 3) normativní správní akt⁹⁰ 4) individuální správní akt⁹¹. Rozhodujícím faktorem bude umožnění daňovému poplatníkovi napadnout určení cenového ukazatele pro výpočet daně, což první z uvedených forem – obecně závazná vyhláška, vylučuje. Podle vyjádření JUDr. Radima Boháče, zástupce ředitele odboru Daňová legislativa a vedoucího oddělení Legislativa přímých daní na Ministerstvu financí ČR, ze dne 6. 9. 2012, je zatím nejpravděpodobnější forma opatření obecné povahy. Společně s novou právní úpravou zákona o dani z nemovitosti bude vydán také prováděcí předpis, který je k dnešnímu dni (12. 10. 2012) pouze ve stavu diskuzí a velmi hrubého obrysu návrhu. Tato vyhláška by měla upravovat výchozí hodnoty, koeficienty, hodnotící faktory a postupy pro stanovení jednotkové daňové hodnoty pozemků pro účely daně z nemovitostí a pro vytvoření map pro daňové základy, jejíž koncept obsahu byl popsán výše.

Tento způsob oceňování tj. pomocí cenových map, však bude dopadat pouze na pozemky, u staveb zůstane zachován náhradní způsob oceňování, tedy stávající postup při oceňování nemovitostí, jelikož cenové mapy staveb neexistují, a s největší pravděpodobností existovat nebudou, přestože to není nereálné, jelikož obdoba cenové mapy budov již existuje např. v USA (viz dále). S odkazem na několikrát zmíněnou zásadu *superficies solo cedit* tak dojde k výpočtu rozdílné hodnoty výše daně z nemovitosti u dvou bezprostředně sousedících nemovitostí (míněno jako pozemek a stavba). Stavba, v podobě luxusní vily, jež bude právně součástí pozemku, výrazně zvýší jeho hodnotu, naproti tomu stejná plocha pozemku s existující polorozpadlým stavením jeho hodnotu ovlivní jen marginálně.

⁸⁸ Ustanovení § 10, zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení).

⁸⁹ Ustanovení § 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád.

⁹⁰ Normativní správní akt je podzákoný právní akt orgánu veřejné správy, který obsahuje obecně závazná pravidla chování, právní normy. Je to podzákoný právní předpis.

⁹¹ Individuální správní akty představují takovou právní formu činnosti orgánů veřejné správy, která je zpravidla výsledkem rozhodování správního orgánu o právech, právech chráněných zájmech nebo povinnostech určitého konkrétního subjektu v postavení tzv. účastníka správního řízení.



Jak se však do výše hodnoty pozemku, podle které se bude určovat výše daně, promítnou existující právní vady v podobě zřízených věcných břemen? To bohužel stávající návrh zákona neřeší, přestože hodnota pozemku, a tím i výše daně, může díky promítnutí existujících právních vad do výpočtu, výrazně ovlivnit jeho výsledek. Výše uvedený příklad s luxusní vilou a rozpadlým stavením tak může „paradoxně“ dopadnout opačně a menší daň z nemovitosti tak zaplatí vlastník pozemku s luxusním domem.

Podle mého názoru je reflexe právních vad do hodnoty pozemků, i z důvodu nárůstu jejich významu a rozšíření kazuistických forem věcných břemen v NOZ (nové podoby služebností či práva stavby), nezbytná. Jak tuto situaci řešit právně?

Dle mého názoru je nastíněný způsob hodnotového určení daně správný, avšak měl by být doplněn o procesní možnost aktivního zásahu poplatníka před samotným stanovením výše daně a nikoli pouze *ex post* tak, jak je momentálně návrh zákona zamýšlen. Z velké části by se tak mohlo zamezit administrativním průtahům a dvojímú výpočtu daně. Příkladem by mohl být model existující v USA, tzv. Zestimate či Rent Zestimate, jenž obdobně, jako je tomu zamýšleno v České republice, stanovuje centrálně tržní hodnotu dané nemovitosti, či nájemného z veřejně dostupných informací, např. z prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě, z rychlosti či četnosti těchto prodejů, apod., a zároveň nabízí možnost vlastníkům nemovitostí doložit upřesňující informace, jež mají vliv na celkovou hodnotu nemovitosti, a tím i na samotnou výši daně z nemovitosti. V centrálním informačním systému Zestimate tak lze nalézt seznam historických informací k dané nemovitosti, zejména vývoj její ceny na trhu, nebo její výše daňové zátěže v jednotlivých letech.

Obr. č. 2 – ukázka informací historie prodeje, zalistování prodeje vybrané nemovitosti v USA. Dostupné z: <http://maklernadoporuceni.cz/cenova-mapa-nemovitosti-v-usa/#!prettyPhoto>

Price History

Date	Description	Price	Change	\$/sqft	Source
04/17/2012	Sold	\$595,000	-8.3%	\$230	Public Record 
03/21/2012	Listing removed	\$649,000	--	\$250	www.FlatFeeMLSDirect.com
02/20/2012	Listed for sale	\$649,000	8.2%	\$250	www.FlatFeeMLSDirect.com
01/23/2012	Listing removed	\$600,000	--	\$232	Coldwell Banker Residential Brokerage - Morristown/Convent Station Office
01/04/2012	Listed for sale	\$600,000	-7.6%	\$232	Coldwell Banker Residential Brokerage - Morristown/Convent Station Office
01/04/2012	Listing removed	\$649,000	--	\$250	www.FlatFeeMLSDirect.com
12/06/2011	Listed for sale	\$649,000	--	\$250	www.FlatFeeMLSDirect.com
11/04/2011	Listing removed	\$649,000	--	\$250	www.FlatFeeMLSDirect.com
06/30/2011	Listed for sale	\$649,000	--	\$250	www.FlatFeeMLSDirect.com
06/29/2011	Listing removed	\$649,000	--	\$250	Realmart Realty, LLC
05/18/2011	Listed for sale	\$649,000	195%	\$250	Realmart Realty, LLC
09/24/1997	Sold	\$220,000	--	\$85	Public Record 

Obr. č. 3 – ukázka historického vývoje daňové sazby u vybrané nemovitosti v USA. Dostupné z: <http://maklernadoporuceni.cz/cenova-mapa-nemovitosti-v-usa/#!prettyPhoto>

Tax History

Year	Property taxes	Change	Tax assessment	Change
2011	\$9,042	9.4%	\$479,200	--
2010	\$8,266	5.8%	\$479,200	--
2009	\$7,813	3.7%	\$479,200	93.9%
2008	\$7,537	5.9%	\$247,100	--
2007	\$7,116	3.2%	\$247,100	--
2006	\$6,894	5.5%	\$247,100	--
2005	\$6,536	--	\$247,100	--

Bylo by tak zcela na poplatníkovi, zda centrálně generované informace upraví, či nikoli. Kouzlo úspěchu tohoto systému však tkví především v tom, že je využíván pro dvojitý účel, a to pro stanovení výše daně z nemovitosti, a zároveň pro případný budoucí prodej této nemovitosti. Poplatník tak není příliš motivován jednostranně snižovat hodnotu nemovitosti za účelem optimalizace daňové zátěže, protože by se mu to mohlo při případném budoucím prodeji této nemovitosti „nevyplatit“. Tato databáze by měla mít charakter veřejného seznamu.

Jinou, administrativně méně náročnou formou, navazující na zamýšlený způsob hodnotového výpočtu daně z nemovitosti, ve vztahu k promítnutí hodnoty existujících právních vad, by mohlo být stanovení seznamu paušálních cen za konkrétní právní vady, jenž by se od centrálně stanovené hodnoty dle cenové mapy, bez zásahu poplatníka, centrálně odečítaly.

Alternativou k výše uvedenému by mohl být výpočet daně z procenta tržní hodnoty nemovitosti, příp. z tržní hodnoty nájemného (fiktivního či skutečného) získaného z dané nemovitosti, jako je tomu např. ve Velké Británii, Švédsku, Estonsku, nebo na Kypru, jenž by si nechal poplatník zpracovat samostatně.

Tato varianta by byla zřejmě pro poplatníka nejspravedlivější, avšak vyžadovala by po něm vynaložení určité administrativní zátěže v podobě vypracování posudku za účelem stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny pozemku. Takto stanovená hodnota by byla rozhodující pro výpočet daně, i v obdobích následujících pouze v případě, kdy by její výše zůstávala stejná, přičemž ze strany poplatníka by byl tento fakt potvrzen čestným prohlášením. V případě změny výše hodnoty by bylo nutné pro potřeby výpočtu daně ocenit pozemek (nemovitost) opakovaně ad hoc, jelikož samotnou výši tržní hodnoty nemovitosti ovlivňuje neustále řada faktorů a proměnných:

Obecné vlivy působící na tržní hodnotu pozemků:

- druh pozemku
- poloha pozemku vůči souvisle zastavěnému území obce
- přístup k pozemku
- negativní účinky na okolí
- svažítost pozemku

- úroveň výšky hladiny podzemní vody
- únosnost základové spáry
- omezení užívání pozemku
- ochranné pásmo
- chráněná krajinná oblast
- existence věcného břemene
- stavba pod povrchem pozemku
- záplavové území obce stanovené vodoprávním úřadem
- pozemek ve výhodně položených částech obce
- pozemek s inženýrskými sítěmi
- stavební uzávěra
- poloha pozemku vůči hlavnímu městu, krajským městům, lázeňským městům, apod.
- BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka)
- existence územního plánu obce s vyznačením využití pozemku.

Obecné vlivy působící na tržní hodnotu staveb:

- velikost obce kde se stavba nachází
- situování stavby v obci
- stáří stavby
- doba dalšího trvání stavby
- stavebně technický stav stavby a její údržba
- příjezd a přístup ke stavbě
- parkovací možnosti
- komerční využití stavby
- druh stavby
- technické vybavení stavby
- okolní zástavba

- pozemky kolem stavby
- napojení stavby na inženýrské sítě
- negativní vlivy působící na okolí stavby
- existence záplavového území
- svažítost pozemku
- poptávka po nemovitosti určitého druhu
- přírodní okolí
- možnost sportovního a kulturního využití
- životní prostředí
- orientace ke světovým stranám
- převládající zástavba
- obyvatelstvo v okolí
- existence územního plánu
- příslušenství nemovitosti
- pozemky k objektu celkem
- obchod a služby v okolí nemovitosti.

S výší daně se dá pracovat také v podobě slevy na dani uhrazené do určitého data, nebo v případě, kdy má poplatník v daném místě trvalé bydliště, či v případě užívání nemovitosti k určitému účelu. Obci by nadále zůstala možnost zvýšit daň z nemovitosti až o 500 %. Podrobnější rozpracování možné podoby způsobu výpočtu daně z nemovitosti z hodnoty nemovitosti jde však již nad rámec hlavního tématu této práce.

5.2. Vybraná, připravovaná, doprovodná daňová legislativa k NOZ

S přípravou na nabytí účinnosti NOZ zároveň probíhají legislativní práce vlády na doprovodné daňové legislativě, která je pro účely této práce rozhodná v oblasti tzv. trojdaně, tj. daně z převodu nemovitostí, daně darovací a daně dědické, a v oblasti oceňovacího předpisu.

Společně s nabytím účinnosti NOZ dojde zároveň k nabytí účinnosti samostatného zákona o dani z nabytí (převodu) nemovitostí a zároveň k úpravě zákona o daních z příjmů, kam se inkorporují daň dědická a daň darovací.

5.2.1. Daň z nabytí nemovitostí

Přestože počínaje 1. 1. 2008 již není předmětem daně z převodu nemovitostí zřízení věcného břemene, je vhodné nastítnit její budoucí změny již z titulu společné právní úpravy s daní dědickou a darovací v zákoně č. 357/1992 Sb., jenž věcná břemena daňově postihují. V souladu s Plánem legislativních prací vlády na rok 2012 připravuje Ministerstvo financí ČR návrh nového zákona o dani z nabytí nemovitostí (původně daň z převodu nemovitostí), která má své stále místo v daňovém systému, neboť každoročně přináší do státního rozpočtu více jak 7 mld. Kč.⁹² Podle statistik bylo v roce 2011 v České republice uzavřeno více než 400.000 kupních a darovacích smluv. U této nové právní úpravy je záměrem, aby částečně, kde to bude možné, vycházela z některých principů platné právní úpravy daně z převodu nemovitostí. Současně ovšem, zejména s ohledem na nové pojetí nemovitostí v NOZ, by mělo dojít v úpravě zdaňování při nakládání s vlastnickými a jinými věcnými právy k nemovitostem k odpovídajícím změnám.⁹³ Významnou úpravou projde zejména oblast oceňování nemovitostí, resp. stanovení základu daně.

Nezbytnost úpravy této daně vychází ze tří aspektů 1) z přípravy transformace daně dědické a daně darovací pod režim daně z příjmů, 2) z nezbytnosti přizpůsobit právní úpravu daně z převodu nemovitostí NOZ, a 3) z potřeb stávající praxe.

Hlavní cíle a principy návrhu nového zákona jsou:

- změna označení daně z převodu na daň z nabytí
- změna ve vymezení nemovitostí dle jejich nového pojetí v NOZ
- změna v poplatníkovi daně z nynějšího převodce na nabyvatele (zrušení institutu ručitele a změna označení daně)

92 Kokeš, J.: Zruší stát výběr daně z převodu nemovitostí? [online] Hzpindex.cz, [cit. 21.10.2012]. Dostupný z: <http://www.hzpindex.cz/zrusi-stat-vyber-dane-z-prevodu-nemovitosti/>

⁹³ Ministerstvo financí ČR, Nová právní úprava daně z převodu nemovitostí – informační materiál. Praha, 2012.

- manželé budou solidární poplatníci, půjde-li o nemovitost v SJM
- postupné odbourávání znaleckých posudků při stanovení základu daně na cenu zjištěnou podle oceňovacích předpisů
- využívání jiných cen pro účely stanovní základu daně než cen nemovitostí podle oceňovacích předpisů, a to všude tam, kde hrozí simulace nižších cen nemovitostí
- stanovení základu daně nově ve výši cen sjednané v případech nejčastějších smluvních převodů nemovitostí, např. bytů, nebytových prostor, rodinných domů, rekreačních chat a chalup, garáží, apod., nebude-li tato cena sjednána o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena těchto nemovitostí
- stanovení základu daně ve výši ceny zjištěné pouze v nezbytných nutných případech, kdy základ daně nelze stanovit jinak
- aktualizace systému osvobození od daně, odstranění překonaných nebo již neaplikovaných osvobození
- zakotvení některých nových osvobození a další⁹⁴
- poplatník si bude moci snížit daňový základ o odměnu a náhradu výdajů za znalecký posudek.

Dá se předpokládat, že veřejnost zareaguje především na dvě z výše uvedených úprav, a to na změnu v poplatníkovi a na změnu v povinnosti vypracovat znalecký posudek. Změna v poplatníkovi se zdá sice nelogická, ale pro stát je zaručeně výhodnější. Nelogická se může zdát v tom, že ten, kdo prodal a získal peníze, neplatí „nic“ a naopak ten, kdo zaplatil kupní cenu (za zdaněné peníze), musí ještě zaplatit daň. Proto také došlo ke změně označení této daně na „daň z nabytí nemovitosti“ (nikoli z převodu).

Absence povinnosti nechat vypracovat znalecký posudek je vnímána velmi pozitivně. Vypracování znaleckého posudku je doposud povinné. Jeho vypracování se pohybuje okolo 5.000,- Kč, které by měl v budoucnu poplatník ušetřit. Znalecké posudky byly zavedeny především z důvodu zamezení úhrady daně z nižších částek, než jsou obvyklé ceny nemovitostí. V případě pochybností si finanční úřad určí cenu nemovitostí

⁹⁴ Tamtéž.

sám. Pokud by byla kupní cena nižší, než jsou ceny obvyklé na trhu⁹⁵ více než o jednu třetinu, může si znalecký posudek zajistit finanční úřad sám. Zrušení znaleckých posudků se však netýká převodů budov a pozemků pro podnikání, zde zůstane tato povinnost zachována, avšak poplatník si může náklady za vypracování znaleckého posudku odečíst od základu daně.

Předpokládaná účinnost nového zákona o dani z nabytí nemovitostí je 1. leden 2014. Před tímto datem však ještě dojde s účinností od 1. 1. 2013 k navýšení daně z převodu nemovitosti o jeden procentní bod na 4 %.

5.2.2. Daň darovací a daň dědická resp. daň z příjmů

Součástí Plánu legislativních prací vlády na rok 2012 je kromě jiného také změna úpravy daně z příjmů. Předpokládá se, že nabytí majetku děděním, bezúplatné převody a jiná bezúplatná nabytí majetku budou převedena pod režim daně z příjmů. V návaznosti na tuto změnu by měl být stávající zákon č. 357/1992 Sb. zrušen.

V současné době platí, že se sazba daně dědické a darovací mění v závislosti na výši dědictví či daru. Od roku 2014 dojde k zavedení lineární (konstantní) sazby 20% (některé zdroje uvádí 19%) u daně darovací a 10% (některé zdroje uvádí 9,5%) u daně dědické.

Osvobození od obou daní zůstane u I. a II. skupiny. U III. skupiny se limit pro osvobození zvýší z dosavadních 20.000,- Kč na 50.000,- Kč. Daň by měla výrazně stoupnout, pokud se bude hodnota daru či dědictví pohybovat mezi 50.000,- Kč a 30 miliony Kč. Později se předpokládá transformace pod daň z příjmů⁹⁶. Diskuze nad úpravou stávající podoby obou daní nejsou zdaleka ukončeny. U daně darovací se uvažuje o zachování osvobození u I. a II. skupiny obdarovaných, přičemž u III. skupiny by režim úhrady daně zůstal zachován. U daně dědické se zvažuje obdobná varianta, tzn. I. a II. dědická skupina by byla od daně osvobozena a III. by zdanění daní dědickou podléhala,

⁹⁵ Cena obvyklá se stanovuje na základě zjištěných prodejních cen nemovitostí ve stejné lokalitě, v podobné velikosti, stáří a zachovalosti. Tuto cenu stanovuje znalec.

⁹⁶ Příspěvek náměstka ministra financí ČR RNDr. Ladislava Minčíče, CSc, MBA, na 4. ročníku konference Slovensko-české fórum 2011.

případně by mohlo dojít k osvobození všech tří skupin, stejně jako je tomu například na Slovensku, v Rakousku⁹⁷, Estonsku, Lotyšsku, Portugalsku, Rumunsku, nebo na Maltě.

V souvislosti s přípravou doprovodné daňové legislativy vyplývá z praxe jednotlivých finančních úřadů obava především z nových způsobů oceňování nemovitostí a věcných břemen, tvorby cenových map a především určování cen staveb. Společným bodem výše představených návrhů zákonů je tzn. jednotková daňová hodnota v podobě cenových map, které budou povinně tvořeny obcemi z dostupných údajů, jejíž problematika a úskalí byly popsány výše.

5.2.3. Zákon o oceňování majetku

Dalším důležitým předpisem, ve vztahu k věcným břemenům a jejich finančně právním konsekvencím, jež díky novému občanskému zákoníku dozná změny, je zákon o oceňování majetku.

Navrhované paragrafové znění části o oceňování věcných břemen v zákoně o oceňování majetku, v němž tučné části znamenají změnu oproti stávající právní úpravě je v současnosti (říjen 2012) následující:

§ 16b Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

(1) Právo odpovídající věcnému břemenu služebnosti se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.

(6) Právo odpovídající reálnému věcnému břemenu nebo právo z vykupitelného věcného břemena služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

(7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.“

⁹⁷ Daň dědická i daň darovací byla v Rakousku zrušena ke dni 31.7.2008 rozhodnutím Ústavního soudu, podle kterého konkrétní podoba těchto daní způsobovala nerovnost občanů, což je protiústavní.

Změny v souvislosti s problematikou věcných břemen nejsou nijak dramatické. Jak uvádí sám návrh důvodové zprávy⁹⁸, v návaznosti na nový občanský zákoník se jejich ocenění rozdělilo na ocenění reálných věcných břemen a na ocenění věcných břemen služebností. Do ocenění věcných břemen byla zahrnuta i úprava ocenění reálných věcných břemen a vykupitelných věcných břemen služebností, jejichž ocenění vychází z předem sjednaných náhrad ve smlouvě. Původní ust. § 18 zákona o oceňování, jenž v současné době upravuje ocenění práv odpovídající věcných břemenům se tak přesunul a upravil do ust. § 16b.

⁹⁸ Poskytnutý v rámci odborné konzultace s JUDr. Radimem Boháčem, zástupcem ředitele odboru Daňová legislativa a vedoucím oddělení Legislativa přímých daní na Ministerstvu financí ČR, ze dne 6.9.2012

6. Srovnání se zahraničím

Druhá polovina 20. století je charakterizována nástupem globalizace, přechodu od regionálních trhů k trhu celosvětovému. Dochází k výraznému pohybu v mezinárodním obchodě, vzniku nadnárodních společností, přesunu kapitálu a při těchto pohybech dochází ke střetávání různých daňových systémů jednotlivých zemí. Je nasnadě, že zájmem evropského společenství je postupné přibližování se daňových systémů jednotlivých zemí tzv. daňová harmonizace, která probíhá ve třech fázích:

- 1) určení daně, která má být harmonizována,
- 2) harmonizace daňového základu,
- 3) harmonizace daňové sazby.

Vedle harmonizace rozeznáváme aproximaci daňových systémů, jenž vyjadřuje směr daňové spolupráce, kterým nutně nemusí být v konečném cíli sladění daňových soustav, ale pouze jejich přiblížení se k sobě navzájem.⁹⁹ Opačným směrem (nikoli naprostý protipól) harmonizace či aproximace je daňová konkurence, tedy zachování odlišností daňových soustav jednotlivých členských zemí.

V Evropské Unii (dále také jen „EU“) jsou za specifický nástroj sbližování daňových systémů považovány i judikáty Soudního dvora Evropské unie (SD EU). I když jsou většinou směřovány do národní legislativy formou rozsudků žalob subjektů tuzemského práva, svou interpretaci dávají i výklad komunitárního práva (typ mezinárodní legislativy, v jejíž prospěch omezily členské země svá suverénní práva) společný pro všechny členské státy.

Soudní dvůr Evropské unie je institucí Evropského společenství již od zakládajících Římských smluv z roku 1957.¹⁰⁰ Soudní dvůr má nezastupitelnou roli při výkladu komunitárního (unijního) práva, nese odpovědnost za aplikaci práva a kontroluje legitimitu rozhodování Rady Evropské unie a Evropské komise. K SD EU se může obrátit každý

⁹⁹ Široký, J., *Daně v Evropské unii*. 5. Vydání. Praha : Linde, 2012. s. 30 - 31.

¹⁰⁰ Lisabonská smlouva přejmenovala název Soudní dvůr (Evropský soudní dvůr) ve zkratce ESD na Soudní dvůr Evropské unie.

členský stát, ale podání mohou k němu rovněž vznášet i právnické a fyzické osoby kvůli rozhodnutím souvisejícím s komunitárním právem.¹⁰¹

Soudní dvůr se skládá z 27 soudců¹⁰² a 8 generálních advokátů, jejichž úkolem je předkládat stanoviska k případům předloženým Soudu. Tento úkol vykonávají veřejně a nestranným způsobem.

Jelikož Soudní dvůr musí řešit velký počet případů, které mu jsou předloženy, byl v zájmu lepší právní ochrany občanů zřízen další soudní orgán, tzv. Tribunál, který řeší případy předložené jednotlivci, podniky nebo některými organizacemi, a také případy, jež se týkají práva v oblasti hospodářské soutěže.

Třetím soudním orgánem je Soud pro veřejnou službu EU, který rozhoduje spory mezi Evropskou unií a jejími zaměstnanci.

V řízeních, která se týkají daňové harmonizace, však nadále rozhoduje SD EU.

Judikatura SD EU (soubor všech rozhodnutí) je významným prvkem evropského práva (komunitárního práva), i když judikatura není oficiálně zahrnuta, ani do primárního, ani do sekundárního práva, ovlivňuje významně fundamentální principy evropské integrace. Ačkoli neexistuje výslovné stanovení závaznosti judikátů pro budoucí rozhodování, v naprosté většině případů vycházejí rozsudky SD EU z rozsudků starších kauz. Řízení před SD EU můžeme rozdělit na přímé žaloby a předběžné otázky. Naprostá většina daňových případů se SD EU předkládá ve formě předběžných otázek. Zdroje „daňových“ rozhodnutí SD EU jsou především pravidla jednotného vnitřního trhu, celní unie a zákaz diskriminace (především v oblasti přímých daní) a harmonizační opatření vycházející z rozsahu komunitární právní úpravy u daně z přidané hodnoty, akcízů a energetických daní. Aktivita SD EU v daňové oblasti vychází z obecných a daňových zásad.

Vedle důležité role Soudního dvora při nalézání práva v ČR, zastává neméně důležitou roli také Evropský soud pro lidská práva, byť se závaznost interpretace jeho judikatury může značně v jednotlivých členských zemích výrazně lišit.

¹⁰¹ Široký, J., *Daně v Evropské unii*. 5. Vydání. Praha : Linde, 2012. s. 57.

¹⁰² V současné době (1.10.2012) je předsedou SD Vassilios Skouris, soudcem z ČR je Jiří Malenovský. Předsedou Tribunálu je Marc Jaeger a z ČR zde jako soudce působí Irena Pelikánová.

Jeden z nejznámějších českých soudních sporů, jenž skončil až ve Štrasburku, řešil mimo jiné daňovou povinnost stěžovatelky ve formě úhrady daně z nemovitostí, přestože jí byl soudně nařízen zákaz jakékoli dispozice s předmětnými nemovitostmi. Stěžovatelka ve své argumentaci mimo jiné uvedla, že „nezpochybňuje právo státu na vybírání daní spojených s právem vlastníka užívat svůj majetek či z něj pobírat příjmy. Proporcionalita mezi požadavky státu a základním právem jednotlivce na užívání svého majetku je nicméně narušena, je-li toto právo jen čistě teoretické. Skutečnost, že byla povinna platit z této nemovitosti daně, proto představovala nepřiměřené individuální břemeno.“ Právě pro rozpor v proporcionalitě požadavků státu vers. práva poplatníka, navazující na již výše uvedenou analýzu této práce, je zde tento judikát uveden.

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 18. dubna 2006 ve věci stížnosti č. 50073/99 Chadimová proti České republice. In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 3.9.2012].

Následující rozhodnutí zde uvádím především z důvodu již nastíněných pohledů na podstatu věcného břemene v nejširším slova smyslu.

Rozsudek Soudního dvora (druhého senátu) ze dne 11. června 2009 ve věci C-572/07 RLRE Tellmer Property sro proti Finanční ředitelství v Ústí nad Labem. In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 3.9.2012].

Podstatou tohoto sporu bylo řešení zdanění souborného plnění tj. nájmu a úklidu společných prostor v domě, kde se nájemní byty nacházely, kdy žalobkyně tvrdila, že úklid související s nájmem, který je zajišťován jejími domovníky je součástí nájmu a jako takový by měl být od DPH osvobozen. Soud se s její argumentací neztotožnil už díky titulu možnosti oddělitelnosti nájmu a služeb, které lze objednat u třetího subjektu – podstatným argumentem, který zazněl od generální advokátky, byla daňová neutralita.

I přes výše uvedené harmonizační snahy, existují ve srovnání problematiky věcných břemen z pohledu finančního práva se zahraničím rozeznatelné rozdíly.

6.1. Slovensko

Legislativně vymezuje daňovou soustavu Slovenské republiky zákon o dani z příjmů (propojení korporátní a osobní důchodové daně spočívá v tom, že firemní zisky jsou zcela zdaňovány na úrovni firem a rozdělené zisky již nepodléhají dani v rukou

firemních ani jednotlivých akcionářů), zákon o dani z přidané hodnoty, šest zákonů o spotřebních daních (každou spotřební daň ošetřuje zvláštní zákon) a zákon o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady. Místními daněmi, které vybírá obec, jsou daň z nemovitostí, daň ze psa, daň za užívání veřejného prostranství, daň za ubytování, daň za prodejní automaty, daň za nevýherní hrací přístroje, daň za vjezd a setrvání motorového vozidla v historické části města, daň za jaderné zařízení; místní daní, kterou ukládá vyšší územní celek, je daň z motorových vozidel.

Daň dědická, daň darovací ani daň z převodu majetku se na Slovensku nevybírá. Součástí daňové reformy z roku 2004 byla daň dědická a daň darovací zrušena k 1. 1. 2004 a následně k 1. 1. 2005 také daň z převodu nemovitosti¹⁰³.

Věcné břemeno na Slovensku tak podléhá pouze daní z příjmů a dani z přidané hodnoty.

Obdobně jako v ČR je možné na Slovensku zřídit věcné břemeno ze zákona, např.:

- Zákonem 66/2009 Zb. dostala samospráva možnost zřídit věcné břemeno a nájemní vztah k pozemkům pod stavbami, které získali přechodem z vlastnictví státu bez majetkoprávního uspořádání vlastnictví k pozemkům. Takže pokud obec vlastní školu a nemá k pozemku pod stavbou žádné smlouvou dohodnuté právo, vzniká ve veřejném zájmu k pozemku pod školou v prospěch obce právo odpovídající věcnému břemeni, jehož obsahem je držba a užívání pozemku pod stavbou, včetně práva stavby nebo její změna. Toto se samozřejmě týká také školního dvora. To stejné platí i pro vyšší územní celek - kraj, který je vlastníkem stavby - cesty. Vlastníci pozemků se mohou v souladu se zákonem dožadovat náhrady - náhradního pozemku a pokud takový neexistuje, tak nastupuje náhrada finanční.
- Zákonem č. 293/2009 Zb. se novelizoval energetický zákon. Novelizace tkví především v tom, že energetické podniky můžou svoje zařízení stavět mimo zastavěného území obce, kdekoliv, a bez toho, že by kontaktovali vlastníka, nebo žádali o jeho souhlas. Vlastník pozemku má samozřejmě nárok na náhradu za znehodnocení pozemku. V zastavěném území obce (v intravilánu) potřebují energetické podniky souhlas vlastníka - resp. souhlas se zřízením věcného břemene. Vlastník má i nadále zachován nárok na přiměřenou jednorázovou náhradu za

nucené znehodnocení pozemku věcným břemenem – může si ho uplatnit u toho, kdo toto omezení vlastnických práv způsobil, do šesti měsíců ode dne, kdy se o tom vlastník dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku od vzniku nuceného omezení užívání pozemku, jinak právo poškozeného na přiměřenou jednorázovou náhradu za nucení omezení užívání nemovitosti zaniká. Dohoda o výši jednorázové úhrady by měla vycházet ze znaleckého posudku.

Věcné břemeno v účetnictví

Z hlediska konkrétního vymezení věcného břemene v účetnictví se jedná o právo, teda nehmotný majetek, zpravidla dlouhodobý. Vyplývá to z postupů účetnictví, kde na účtu 014 – „Ocenitelné práva“ se účtují například výrobně-technické know-how, licence, užívací práva, právo přechodu přes pozemek, vydavatelská práva, autorská práva, dovozní a vývozní kvóty, obchodní značky, ochranné známky, předměty průmyslových práv a jiné výsledky duševní činnosti.

Pokud je hodnota věcného břemene vyšší než 2 400 €, jde o nehmotný majetek (ust. § 22, ods. 7 Z.z. o dani z příjmov) a tento se odepisuje v souladu s účetními předpisy maximálně však do výše vstupní ceny. Odpisový plán se stanoví v interní směrnici a záleží jen na společnosti, jak dlouho a jakým způsobem bude tento nehmotný majetek odepisovat.

Věcné břemeno a daň z příjmů

Příjmy, které nejsou předmětem daně z příjmů, jsou v zákoně taxativně vymezeny. Příjmy, které jsou od daně osvobozené, zákon rovněž stanoví. Náhrada za zřízení věcného břemene není vyloučená z předmětu daně a není ani příjmem uvedeným jako osvobozený příjem. Tuto náhradu není možno ztotožnit s náhradou škody, která je osvobozená od daně. Přijatý příjem tak podléhá zdanění, přičemž u F.O. – nepodnikatelů se řadí mezi ostatní příjmy podle ust. § 8 Zákona z. 595/2003 Zb. o dani z příjmov. Předmět daně u P.O. je zákonem vymezen negativním výčtem.

Věcné břemeno a „trojdaň“

Daň darovací a daň dědická byly na Slovensku zrušeny od začátku roku 2004, a to v rámci daňové reformy, kterou zavedla druhá vláda Mikuláše Dzurindy. O rok později, tedy od začátku roku 2005, byla zrušena také daň z převodu a přechodu nemovitostí. Tuto

¹⁰³ Pauličková, A., Bakeš, M. Finančné právo na Slovensku a v Čechách. Bratislava : Eurounion, 2007. s 93.

problematiku řešil původně zákon č. 318/1992 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z prevodu a prechodu nehnuteľností. Pretože, se v dubnu tohoto roku (2012) opět zvažovalo znovuzavedení daně dědické, a s ní i daně darovací, zůstal prozatím zachován současný stav, z důvodu jejich „fiskální neatraktivity“.

Pro věcná břemena by jejich existence stejně nevyvolala žádný daňový dopad, jelikož v rámci jejich existence, nebyla předmětem těchto daní.

Oceňování věcného břemene

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z.o stanovení všeobecné hodnoty majetku, upravuje metody a postupy jak stanovit všeobecnou hodnotu majetku znalcem. Podle této vyhlášky se postupuje i v případě, kdy je potřeba stanovit všeobecnou hodnotu majetku na vyžádání státního orgánu v rámci jeho pravomocí, pokud jde o právní úkon, nebo o postup podle zvláštního předpisu (např. Občianský zákonník, Obchodný zákonník a další). V takovýchto případech se všeobecná hodnota nemovitosti a staveb stanoví bez zohlednění existence věcného břemene. V ostatních případech se existence věcného břemene zohlední při výpočtu všeobecné hodnoty nemovitosti a staveb.

Výpočet hodnoty majetku je upravován o koeficienty „povyšujících a redukujících“ faktorů. Kde mezi redukující faktory patří především ochranné pásmo, závady vážnouce na pozemku tj. věcná břemena, stavba pod povrchem pozemku, apod.

Samostatným oddílem v Příloze č. 3 k výše uvedené vyhlášce je oddíl F1. VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD“, a jeho pododdíl F1.VĚCNÉ BREMENO, jenž upravuje konkrétní postup a výpočet (vzorec) všeobecné hodnoty jednotlivých věcných břemen vážnoucích na nemovitostech.

Výpočet všeobecné hodnoty věcného břemene se stanoví takto:

- a) Práva spojená s nemovitostí se stanoví tak, že se zjistí výhoda, kterou tato práva přinášejí oprávněnému (vlastníkovi) v období jednoho roku, a hodnota této výhody se násobí při právech na dobu neurčitou 20-ti, při právech na dobu určitou počtem roků, během kterých má právo trvat, nejvíce však opět dvaceti.
- b) Závady vážnouce na nemovitosti se stanoví podle hospodářské ujmy, která vyplývá ze závady pro zatíženého (vlastníka). Výpočet se stanoví kapitalizací hospodářské ujmy (rozdílu budoucích snížených odčerpateľných zdrojů oproti běžným odčerpateľným

zdrojům – např. hodnota zvýšení nebo snížení roční sazby nájemného vyplývající z věcného břemene apod.) během určité stanovené doby. Při určení odčerpatelných zdrojů se postupuje obdobně jako při stanovení výnosové hodnoty. Při závadách na dobu neurčitou je bráno za základ výpočtu období dvaceti let, při závadách na dobu určitou, takto stanovené období.

Závěr

Tato rigorózní práce se snaží analyzovat problematiku věcných břemen provozovatelů sítí veřejné infrastruktury z pohledu finančního práva, avšak zasazenou do širšího, legislativního a významového kontextu. Vznikala především na podkladě právních předpisů, souvisejících soudních rozhodnutí, právní literatury, řady odborných konzultací, rešerší a příkladů z praxe z oblasti zřizování věcných břemen resp. veřejnoprávních omezení, přičemž cílem bylo představení tohoto institutu jako takového, zdůraznění jeho nesporného významu v rámci společnosti, zmapování jeho finančně právních konsekvencí a nalezení možností jeho širšího a efektivnějšího využívání s vazbou na hospodářský růst a ekonomické chování jednotlivých subjektů včetně samotného státu.

Právo přenosové trasy je základním prvkem provozu, údržby a rozvoje liniových staveb v rámci tzv. síťových odvětví. Vzhledem k významu energetiky, telekomunikací, plynárenství či dodávky vody pro rozvoj průmyslu a infrastruktury je možno konstatovat, že právní úprava vztahů mezi provozovateli těchto sítí a vlastníky pozemků, na kterých jsou sítě umístěny, má stěžejní význam pro celou státní ekonomiku. Proto je bezpochyby potřeba, aby jejich právní úprava byla srozumitelná, přehledná a transparentní, vyvážená, s vysokou mírou právní jistoty a stupně motivace pro zainteresované subjekty.

Nastavení posledně jmenovaného motivačního faktoru zůstává především záležitostí finančního práva a jeho možných daňových a poplatkových regulátorů ve vztahu k této problematice, které by pomohly vyvážit existující negativa spojená s tímto institutem.

Je nezpochybnitelné, že díky zřízení věcného břemene dochází, v některých případech, až k drakonickému snížení tržní hodnoty takto zatížené nemovitosti, a s tím spojené omezené možnosti s jejím užíváním a následným nakládáním, za účelem dalšího zcizení. Proč, by měl vlastník nemovitosti dobrovolně přistoupit k tomuto kroku a nechat si zřídit na své nemovitosti věcné břemeno? Jakým způsobem je vlastník motivován k efektivnějšímu využívání své nemovitosti? Bohužel, kromě zajímavější výše jednorázové náhrady za jeho zřízení, nijak zvlášť. Objevují se sice projekty financované z fondů EU na podporu efektivnějšího využívání nemovitostí, ale ty spíše cílí na

rekonstrukci nevyužitých staveb za účelem vzniku nového podnikatelského zázemí. Ve vztahu k pozemkům takováto iniciativa dosud chybí.

Vzhledem k tomu, že množství půdy je omezené, další si nevyrobíme, měli bychom se zamyslet nad jejím efektivnějším využíváním s použitím stávajících možností, z nichž jako jednu ze základních vidím v podobě daňových úlev pro vlastníky nemovitostí a zároveň povinné z věcného břemene.

Jen na příkladu elektronických komunikací, které jsou naprosto nezbytné pro život v moderní společnosti, si můžeme dokreslit strategický význam veřejné infrastruktury s úlohou celospolečenského dosahu. Pouze v několika málo evropských statikách patří České republice jedno z předních míst. Využívání mobilních telefonů a jejich penetrace je však v České republice jedna z nejvyšších, z členských zemí Evropské unie, Česká republika se tak stává „mobilovou“ velmocí¹⁰⁴.

Během několika málo let změnily mobilní telefony dramatickým způsobem náš každodenní život, včetně způsobu vykonávání naší práce či její organizace, a především způsob naší vzájemné každodenní komunikace. V mnoha lidských činnostech zvýšily mobilní telefony produktivitu práce.

A právě z výše uvedených praktických hledisek je důležité určit jednoznačné právní instrumenty, pomocí kterých by došlo k regulaci rozvoje jejich činností ve vztahu k dotčeným subjektům (vlastníkům nemovitostí), a to tak, že recipročně, za účelem výhodnějšího ekonomického využití soukromého majetku těchto dotčených osob.

Z uskutečněné analýzy vyplývá několik doporučení uvedených podrobně v předcházejících kapitolách, které můžeme takto shrnout:

Problematika věcných břemen je poměrně složitá především z pohledu hledání hranic aplikovatelnosti zákona v oblasti věcných břemen na konkrétní skutkový stav, ale několik řešení se nabízí, jež by podle mého názoru mohly zároveň podpořit samotný ekonomický růst státu.

¹⁰⁴ V prvním pololetí 2012 byla aktivních téměř 13,5 miliónů SIM karet. ČTÚ: Informace o vývoji trhu elektronických komunikací se zaměřením na rok 2011 s vybrané ukazatele prvního pololetí 2012. Praha. 2012. Dostupné z: http://www.ctu.cz/cs/download/statisticke_udaje/rok_2012/informace_vyvoj_trhu_ek_2011.pdf

V rámci jednotlivých částí této práce, ve kterých došlo k analýze současného stavu daňové zátěže vlastníků nemovitostí s exitujícím věcným břemenem, byly opakovaně vysloveny návrhy na úpravu daně z nemovitostí pro tyto subjekty. Případná úprava daně z příjmů či daně z přidané hodnoty by, ať už vzhledem k existujícím osvobozením či formě odečitatelných položek od základu daně, podle mého názoru nedosáhla tak plošného efektu na běžného občana, který je v této souvislosti nejčastějším typem vlastníka nemovitostí, u nichž existuje nevyužitý ekonomický potenciál. Právě na tuto skupinu osob cílí návrh jednoho z řešení, jenž vyplynul z analýzy současného stavu v rámci této práce.

Daňová úleva by mohla být konstruována v podobě slevy na dani z nemovitosti, či jejího osvobození v případě existence právní vady v podobě věcného břemene, resp. veřejnoprávního omezení (v budoucnu služebnosti inženýrských sítí). Pro snazší výpočet daňového výměru by mohl být stanoven paušál za znehodnocení nemovitosti existencí věcného břemene resp. veřejnoprávního omezení, jenž by se odečítal od konečné výše stanovení daně po zohlednění všech relevantních koeficientů.

Souvisejícím efektem této úpravy je dopad na daňové příjmy obcí, které by si však tuto ztrátu mohly efektivně kompenzovat formou optimalizace místních poplatků vůči ekonomicky silnějším subjektům (provozovatelům sítí veřejné infrastruktury), přičemž tato úprava by nijak dramaticky negativně nezasáhla do stávajících procesů.

Místní poplatky jsou menším, avšak stále zajímavým příjmem obecních rozpočtů, a představují pro ně ideální fiskální nástroj, pomocí kterého lze regulovat jejich hospodaření. Návrh úprav příp. zavedení jednotlivých typů poplatků je řešen v rámci čtvrté kapitoly této práce, podstatný je však fakt vzájemné souhry daňové a poplatkové zátěže ve vztahu k subjektům povinným z věcného břemene.

Jak již opakovaně vyslovil Ústavní soud ČR (např. Nález Pl. ÚS 9/99, Nález Pl. ÚS 5/95, Nález Pl. ÚS 16/93, Nález Pl. ÚS 36/93, Nález Pl. ÚS 9/95, nebo Nález Pl. ÚS 3/95): „Je věcí státu stanovit podmínky, za kterých zvýhodňuje určitou skupinu osob, to ovšem za předpokladu, že tak činí ve veřejném zájmu a pro veřejné blaho.“

Ačkoli nepředpokládám, že by v budoucnu mělo dojít k masovému využívání institutu věcného břemene, vidím v něm však velmi zajímavou alternativu řešení vztahů mezi podnikateli provozující sít' veřejné infrastruktury a ostatními subjekty, která však může ve svém důsledku velmi příznivě ovlivňovat chod celé ekonomiky státu.

V případě správného vyvážení motivujících faktorů bude vlastník pozemku sám aktivně vyhledávat dodatečné využívání svého majetku. Naopak stát může touto ingerencí získat větší vliv na fungování této oblasti např. formou regulace nařízení vzájemného využívání (sdílení) stávajících sítí veřejné infrastruktury mezi zainteresovanými provozovateli. Jelikož cílem není nekonečná výstavba a „zasítování“ co největšího území, ale pouze jeho efektivní využívání.

Podle mého názoru je toto období před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku vhodné k podobným úpravám, jež by ideálně reflektovaly budoucí úpravu soukromého práva, ve vztahu k jeho pohledu na hodnoty a hodnotový systém.

Summary

High-quality public infrastructure networks are one of basic ingredients for each developed and modern, functioning state. To their establishment, to ensure the maintenance and development serves, inter alia, the institute easement, which is one of the most debated issues in their area.

The thesis aims to map the easement from the perspective of the Financial law with overflow to Civil and Administrative law and to propose the optimum solution for the balance of the existing restrictions and benefits associated.

The content of the thesis is divided into six chapters, which gradually analyze this issue, with the emphasis on the existence of the public elements.

In the introduction to the thesis is the historical development of the easements processed, including his writing to the definition or classification to the cadastral register. The next part is devoted to the specific impacts and existing financially legal consequences including short excursion to the theory of valuation of the easements.

Through practical examples of the easements, with impacts to the financially legal practice, both public and private spheres, we find a number of similar restrictions, which is closely linked with the easement.

At the end of the work there is a prediction of development of this issue for the effectiveness of the new civil code, which will significantly change the look, and the legal nature of real estate. The analyzed topic is also subjected to a comparison with foreign countries, then in more detail with the Slovak Republic.

Whereas that the institute of the easements with a public element has a direct impact on the management of local government units, and the state itself, this thesis could be the inspiration for possible legislative modifications with a view to more efficient use of this specific institute.

Abstrakt (česky)

Tato rigorózní práce si klade za cíl zmapovat, z pohledu finančního práva s přesahem do práva občanského a správního, problematiku věcných břemen ve prospěch provozovatelů sítí veřejné infrastruktury. Jejím obsahem je rozbor tohoto právního institutu od jeho historického vývoje, definičního zařazení, existujících finančně právních konsekvencí, přes rozbor praktických příkladů věcných břemen s dopady do finančně právní praxe veřejné i soukromé sféry, k predikci vývoje této problematiky za účinnosti nového občanského zákoníku. Institut věcného břemene je analyzován především s důrazem na specifika veřejnoprávních prvků s přímým dopadem do hospodaření územních samosprávných celků, či samotného státu, se snahou nalézt efektivní vyvážení ztrát a užitku s tím spojených.

Abstract (anglicky)

The thesis aims to map, from the perspective of the Financial law with overflow to Civil and Administrative law issues of the easements, in favour of the public infrastructure of network operators. Its content is an analysis of this legal institute from its historical development, definition, classification of the existing financially legal consequences, through financial analysis of practical examples of easements with the impact of the legal practice of financially both public and private spheres, for predicting the development of this issue for the effectiveness of the new civil code. Institute of easement is analysed mainly with an emphasis on the specificities of the public elements with a direct effect to the management of local government units, or the state itself, with efforts to find an effective balance of losses and benefits associated.

Seznam použitých pramenů a literatury

Právní předpisy ČR:

Zákon č. 82/1952 Sb. o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška ministra financí č. 234/1953 Sb., kterou se provádí zákon o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 26/1957 Sb. o notářských poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 51/1964 Sb. o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 109/1964 Sb. Hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 110/1964 Sb. o telekomunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 61/1977 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 61/1988 Sb. o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 200/1990 Sb. o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 531/1990 Sb. České národní rady o územních finančních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 565/1990 Sb. o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb. Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb. o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, dle Sbírký z. č. 1/1993, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 243/2000 Sb. o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

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), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 500/2002 Sb. MF ČR ze dne 6. listopadu 2002, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 99/2004 Sb. o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské stráž, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Předpis č. 567/2004 Sb. Nález Ústavního soudu ze dne 21. září 2004 ve věci návrhu na zrušení některých ustanovení obecně závazné vyhlášky města Chebu č. 582/1998 k

zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku, ve znění obecně závazné vyhlášky města Chebu č. 3/2003.

Zákon č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty.

Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

Fin. zpravodaj č. 42/2006 Pokyn č. D – 300 MF ČR k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů č. j.: 15/107 705/2006.

Zákon č. 261/2007 Sb. o stabilizaci veřejných rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška MF č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Zákon č. 40/2009 Sb. trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 280/2009 Sb. daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 401/2011 Sb. o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Fin. zpravodaj č. 14/2011 Pokyn GFŘ č. D – 6 Generálního finančního ředitelství k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů č. j. 32320/11-31.

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Metodické stanovisko Ministerstva financí č.j. 26/16 202/2008-262, ve věci místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace.

Právní předpisy zahraniční:

Šestá Směrnice Rady č. 77/388/EHS ze dne 17. května 1977 o harmonizaci právních předpisů členských států týkajících se daní z obratu - Společný systém daně z přidané hodnoty: jednotný základ daně.

Predpis č. 318/1992 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z prevodu a prechodu nehnuteľností, ve znění pozdějších předpisů. In : online databáze Zákony pre ľudí.sk. [cit. 10.9.2012] Dostupné z: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1992-318>.

Zákon č 595/2003 Zb. o dani z príjmov, ve znění pozdějších předpisů. In : online databáze Zákony pre ľudí.sk. [cit. 10.9.2012]. Dostupné z: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2003-595>.

Predpis č. 492/2004 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. In : online databáze Zákony pre ľudí.sk. [cit. 10.9.2012]. Dostupné z: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-492>.

Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty.

Zákon č. 66/2009 Zb. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ve znění pozdějších předpisů. In : online databáze Zákony pre ľudí.sk. [cit. 10.9.2012]. Dostupné z: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2009-66>.

Zákon č. 293/2009 Zb. , ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, ve znění pozdějších předpisů. In : online databáze Zákony pre ľudí.sk. [cit. 10.9.2012]. Dostupné z: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2009-293>.

Judikatura ČR:

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 17. 5. 1994 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 36/93 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 18.10.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 24. 5. 1994 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 16/93 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 17.10.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 10. 1995 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 3/95 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 20.10.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. 11. 1995 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 5/95 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 17.10.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 28. 2. 1996 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 9/95-1 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 18.10.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 9. 1998, sp.zn. II. ÚS 91/98 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 17.6.2012].

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 15. 3. 1999 sp. zn./č. j.: IV. ÚS 226/98 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 10.6.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 6. 10. 1999 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 9/99 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 10.10.2012].

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.4.2000, sp. zn. 22 Cdo 2145/98-133 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 6.3.2012].

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2001 sp. zn./č. j.: 22 Cdo 1665/99 133 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 29.8.2012].

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.7.2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 21.4.2012].

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2.10.2002, sp.zn. 22 Cdo 507/2001. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer [cit. 14.3.2007]

Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 27. 2. 2003 sp. zn./č. j.: 6 A 71/2000-44 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 16.7.2012].

Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 25. 3. 2003 sp. zn./č. j.: 7 A 23/2002-36 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 16.7.2012].

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2003 sp. zn./č. j.: 25 Cdo 1495/2003 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 15.7.2012].

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24. 9. 2003, sp.zn. 15 Ca 31/2001-28 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 17.6.2012].

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 22. 9. 2004 sp. zn.:1 Afs 28/2004-61 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 18.6.2012].

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.10.2004 SJS 448/2005 4 As 47/2003 – 39 (Sb. NSS 2005, 2: 97). In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer [cit. 20.3.2007]

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. 1. 2005 sp. zn./č. j.: 29 Co 394/2004 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 15.6.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25.1.2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 21.4.2012].

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.3.2005 SJS 630/2005 5 As 11/2003 – 66 (Sb. NSS 2005, 9: 755). In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer. [cit. 20.3.2007]

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 31. 5. 2005 sp. zn.:1 Afs 63/2004-66 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 18.6.2012].

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 25. 10. 2005 sp. zn./č. j.: 5 As 49/2004-77 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 4.9.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 6. 6. 2006 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 3/05 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 7.7.2012].

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2006 sp. zn./č. j.: 25 Cdo 1304/2006 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 7.7.2012].

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 7. 12. 2006 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 14/06 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 4.3.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 20. 3. 2007 sp. zn./č. j.: Pl. ÚS 20/06-1 1 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 14.9.2012].

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 31. 5. 2007, sp. zn. III. ÚS 366/06-1 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 4.3.2012].

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16.1.2008, sp.zn. 30 C 14/2006-24 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 21.4.2012].

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 9. 10. 2008 sp. zn./č. j.: III. ÚS 735/07-1 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 24.9.2012].

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 3. 6. 2009 sp. zn.: I. ÚS 104/06-1 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 24.7.2012].

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 15. 4. 2010 sp. zn./č. j.: II. ÚS 731/10-11 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 26.7.2012].

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 8. 2010 sp. zn./č. j.: 25 Cdo 1713/2008 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 10.7.2012].

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.1.2011, sp.zn. 22 Cdo 3247/2008 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas consulting [cit. 12.3.2012].

Judikatura EU:

Rozsudek Soudního dvora ze dne 4. října.2001 ve věci C-326/9 Stichting "Goed Wonen" proti Staatssecretaris van Financiën.Goed Wonen. In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 6.7.2012].

Rozsudek Soudního dvora ze dne 9. října 2001, ve věci C-409/98 Mirror Group, In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 6.7.2012].

Rozsudek Soudního dvora ze dne 9. října 2001 ve věci C-108/99 Cantor Fitzgerald International, In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 7.7.2012].

Rozsudek Soudního dvora ze dne 8. května 2003, ve věci C-269/00 Wolfgang Seeling versus Finanzamt Starnberg, In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 7.7.2012].

Rozsudek Soudního dvora ze dne 12. června 2003, ve věci C-275/01 Sinclair Collis, In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 8.7.2012].

Rozsudek Soudního dvora (Prvního senátu) ze dne 18. listopadu 2004 ve věci C-284/03 Belgický stát proti Temco Europe SA. Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce: Cour d'appel de Bruxelles - Belgique. In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 18.6.2012].

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 18. dubna 2006 ve věci stížnosti č. 50073/99 Chadimová proti České republice. In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 3.9.2012].

Rozsudek Soudního dvora (druhého senátu) ze dne 11. června 2009 ve věci C-572/07 RLRE Tellmer Property sro proti Finanční ředitelství v Ústí nad Labem. In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 3.9.2012].

Knižní publikace:

Babčák, V.: Daňové právo, 1. vydání, Košice : Univerzita P.J. Šafárika, 2005.

Bakeš, M., Karfíková, M., Kotáb, P., Marková, H. a kol.: Finanční právo (5. vydání), Praha : C.H.Beck, 2009.

Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Praha : C.H.Beck Praha, 2002.

Bárta, J., Hochmanová, O., Škampa, J. Zákon o dani z přidané hodnoty s komentářem. Plzeň : Aleš Čeněk, s.r.o. 2011.

Benda, V. a kol. Odpočet DPH a dotazy z praxe. Metodické aktuality č. 1/2012. Praha : Svaz účetních, 2011.

Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM[®], s.r.o. 2009.

Bradáč, A., Fiala, J. Nemovitosti (oceňování a právní vztahy) 2. Přepřacované a doplněné vydání. Praha : Linde Praha, a.s.1999.

Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. Praha : Linde Praha, a.s.2001.

Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z, 3. aktualizované vydání podle stavu ke dni 1.1.2006. Praha : Linde Praha, a.s.2001.

Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z, 3. aktualizované vydání 2009. Praha : Linde Praha, a.s.2009.

Bumba, J. Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu. Zdíby : Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 1999.

Daněk, A., Kepková, M., Křížek, Z., Kupcová, V., Ledvinková, J., Přib, J., Vojnar, V. Průvodce důchodovou reformou, nemocenským pojištěním, sociálním pojištěním, zdravotní reformou, změnami zákona o DPH, výpočtem mezd, cestovními náhradami, úpravami zákoníku práce, sociálními dávkami v roce 2012. Praha : BMSS-START, s.r.o., 2012.

Fiala, J. Věcná břemena. Brno : Univerzita J.E. Purkyně v Brně, 1988.

Hrdina, A. Sylabus římského práva soukromého. Dobrá voda : Aleš Čeněk Dobrá voda, 2002.

Jirásková, Z., Šneberková, A. Výkon správy místních poplatků ve vzorech rozhodnutí. Praha : RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON, 2008.

- Kliment, V. Věcná práva a katastr nemovitostí, čtvrté přepracované a aktualizované vydání. Zdíby : Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2005.
- Králik, J., Jakubovič, D.: Finančné právo 1.vydání, Bratislava : Veda, 2004.
- Kubátová, K. Daňová teorie a politika. 5. aktualizované vydání. Praha : Wolter Kluwer ČR, 2010.
- Lasák, J., Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích - vzniká nový druh věcných břemen? Právní rozhledy : časopis pro všechna právní odvětví, Praha : C. H. Beck, 2005 roč. 13., č. 24, od s. 911-913.
- Machová, H. Daňová judikatura. Vybraná rozhodnutí českých soudů ve věcech daňových (IV.). Praha : Martin Novotný – NEWSLETTER – vydavatelství, 2001.
- Marková, H., Boháč, R.: Rozpočtové práva (1.vydání) Praha : C.H.Beck, 2007.
- Marková, H.: Finanční hospodaření územních samosprávných celků, Praha : Právnická fakulta UK, 2008.
- Mrkývka, P., Pařízková, I., Radvan, M.: Základy finančního práva (4.vydání) Praha : ARMEX PUBLISHING, 2010.
- Němeček, E.: Úvod do studia finanční politiky, Praha : Všehrad, 2001.
- Nerudová, D. Harmonizace daňových systémů zemí Evropské unie. 3. Vydání, Praha : Wolters Kluwer ČR, 2011.
- Paulíčková, A., Bakeš, M. Finančné právo na Slovensku a v českých. Bratislava : Euroinon, 2007.
- Peková, J.: Veřejné finance úvod do problematiky (4.vydání). Praha : ASPI, 2008.
- Peková, J., Pilný, J., Jetmar, M.: Veřejný sektor – řízení a financování. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2012.
- Pelc, V. Místní poplatky. Oprávnění obcí. Povinnosti podnikatelů, živnostníků a občanů. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011.
- Pelc, V. Místní poplatky. Úplné znění zákona o místních poplatcích s vysvětlivkami. 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.1.2008, Praha : Linde Praha, 2008.
- Průchová, I. Základní pojmy a instituty pozemkového práva. Brno : Masarykova Univerzita Brno, 1996.
- Průchová, I., Chyba, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Masarykova Univerzita Brno, 1998.
- Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha : C.H.Beck Praha, 2006.
- Starý, M. a kol. Dějiny daní a poplatků. Praha : Havlíček Brain Team, 2009.
- Šarman, J., Přehled judikatury z oblasti věcných práv. Praha : ASPI a.s. Praha, 2006.
- Široký, J. Daně v Evropské Unii. 5. aktualizované a přepracované vydání, Praha : Linde Praha, 2012.

Štraus, J., Čížková, E. Výstavba sítí elektronických komunikací v nových podmínkách. Praha: ČVTSS Praha, 2005.

Truneček, J. Věcná břemena a s veřejnoprávním prvkem. Praha: Leges, 2010.

Vrcha, P. Zápisy věcných práv k nemovitostem. Praha: Newsletter Praha, 1999.

Odborné články a statě:

ČTK: Realitní trh v pololetí táhly pozemky, obchodů s byty dál ubývalo [online]. Finanční noviny.cz, [cit. 30.9.2012].

Dostupné z: http://www.financninoviny.cz/zpravodajstvi/stavebnictvi/zpravy/realitni-trh-v-pololetí-tahly-pozemky-obchodu-s-byty-dal-ubyvalo/822604&id_seznam.

ČTÚ: Informace o vývoji trhu elektronických komunikací se zaměřením na rok 2011 s vybrané ukazatele prvního pololetí 2012 [online]. Praha. 2012. [cit. 2.10.2012]. Dostupné z:

http://www.ctu.cz/cs/download/statisticke_udaje/rok_2012/informace_vyvoj_trhu_ek_2011.pdf

Environmental resource economics. National, State, and Local Land Preservation Programs, [online]. Cesrees.usda.gov, [cit. 25.9.2012]. Dostupné z: http://www.csrees.usda.gov/nea/nre/in_focus/ere_if_preserve_programs.html

Handrlica, J. Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, telekomunikací, vodovodů a kanalizací). Správní právo. 2007, roč.40, č. 1, s. 1-26, ISSN: 0139-600.

Grabán, A.: Prínos zákona č. 568/2001 Z.Z. v oblasti věcných břemien, In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 7.9.2012].

Gregor, P.: Češi: Národ posedlý mobily, [online]. Reselleronline.cz [cit. 2.10.2012]. dostupný z: <http://www.reselleronline.cz/cesi-narod-posedly-mobily>.[cit. 17.05.2012].

Kindl, M. Jeskyně, rybníky a jiné problémy moderní právní úpravy. Právník. 2009, roč.148, č. 10, s. 1118-1127. ISSN 0231-6625.

Křepel, M.: Analýza hospodaření s majetkem vybraného územně samosprávného celku, In: CODEXIS [právní informační systém] ATLAS consulting.[cit. 7.9.2012].

Macháček, I.: Zřízení práva věcného břemene a formy jeho zdanění. Ad Notam. 2010, roč.16, č. 6, s. 3-7. ISSN 1211-0558.

Morávek, Z. Výkon veřejné správy u obcí z pohledu DPH. Hospodářská a daňová kartotéka. 2011, roč. 20, č. 14-15, s. 33-37. ISSN 1210-6739.

Müllerová, L. Interpretace Národní účetní rady – Účtování úplatně nabytého samostatného věcného břemene.[online]. 2012 [cit. 13.9.2012]. Dostupné z: <http://www.ucetni-portal.cz/uctovani-uplatne-nabyteho-samostatneho-vecneho-bremene-19-n.html>

Národní účetní rada: I-16 Účtování úplatně nabytého samostatného věcného břemene, [online] www.nur.cz, [cit. 4.7.2012]. Dostupný z: http://www.nur.cz/media/I_16_final.pdf

Nigrin, J.: Prodej a pronájem nemovitostí z hlediska DPH. Hospodářská a daňová kartotéka. 2012, roč. 21, č. 12, s. 19-20. ISSN 1210-6739.

Olejárová, Ž. Změny právní úpravy zápisu práv do katastru nemovitostí od 1.1.2012. Daňová a hospodářská kartotéka. 2012, roč. 20, č.4, s. 23-27. ISSN: 1210-6739.

Pregmon, Esq., Patricia. "Reducing Pennsylvania Inheritance Tax", [online] ConservationTools.org. [cit. 25.9.2012]. Dostupné z: <http://conservationtools.org/guides/show/52>.

Šíma, J., Šímová, T. Věcná břemena – nástroj k ochraně přírodních hodnot na soukromých pozemcích. Obchodní právo. 2012, č. 1., s. 13-22. ISSN 1210-8278

Writing, A.: Problems with easements. [online]. Ehow.com [cit. 26.10.2012]. Dostupné z: http://www.ehow.com/info_8275756_problems-easements.html.

Název a klíčová slova (česky a anglicky)

Název rigorózní práce:

Věcná břemena z pohledu finančního práva

Název rigorózní práce v anglickém jazyce:

The easements from the perspective of Financial law

Klíčová slova rigorózní práce:

Věcné, břemeno, daň

Klíčová slova rigorózní práce v anglickém jazyce:

Easement, tax, charge