

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Mgr. Miluše Kadlecová

**Věcná břemena
s přihlédnutím k ustanovením
nového občanského zákoníku**

Rigorózní práce

Uzavření rukopisu při řešení práce: červenec 2013

Uzavření rukopisu po jeho doplnění: květen 2016

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně, že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým, a že jsem ji nevyužila k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 27. července 2013

Mgr. Miluše Kadlecová

Obsah

1. Úvod	1
2. Věcné břemeno jako pojem občanského práva.....	3
2.1. Teoretické vymezení pojmu	3
2.2. Pozice v systému práva.....	3
2.3. Původ institutu věcného břemene.....	4
3. Platná právní úprava věcných břemen.....	6
3.1. Věcná břemena v občanském zákoníku z roku 1964.....	6
3.2. Věcná břemena v občanském zákoníku z roku 2012.....	7
3.3. Úprava věcných břemen ve zvláštních zákonech	10
4. Prvky právního vztahu věcného břemene	12
4.1. Subjekty věcných břemen.....	12
4.1.1. Věcná břemena „in rem“ a „in personam“	13
4.2. Obsah věcných břemen.....	14
4.3. Předmět věcných břemen.....	22
4.3.1. Pozemek jako nepřímý předmět věcného břemene	24
4.3.2. Stavba jako nepřímý předmět věcného břemene	26
4.3.3. Zásada „Nemini res sua servit“ a vlastníková služebnost	28
5. Vznik věcných břemen	30
5.1. Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy	30
5.2. Vznik věcného břemene na základě závěti a schválenou dohodou dědiců	34
5.3. Vznik věcného břemene rozhodnutím orgánu veřejné moci	35
5.3.1. Zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu.....	35
5.3.1.1. Rozhodnutí soudu při řešení režimu neoprávněné stavby	35
5.3.1.2. Rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ...	38
5.3.1.3. Rozhodnutí o zřízení nezbytné cesty	40
5.3.2. Zřízení věcného břemene rozhodnutím správního orgánu	42
5.4. Vznik věcného břemene ze zákona	49
5.5. Vznik věcného břemene vydržením	54
5.6. Vznik věcných břemen v novém občanském zákoníku.....	56

6. Změny věcných břemen	63
6.1. Změna subjektu z věcného břemene povinného	63
6.2. Změna subjektu z věcného břemene oprávněného	63
6.3. Změna obsahu věcného břemene.....	64
6.4. Změna předmětu věcného břemene	66
7. Zánik věcných břemen	69
7.1. Zánik věcného břemene dohodou.....	70
7.2. Zánik věcného břemene rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	70
7.2.1. Zrušení věcného břemene rozhodnutím soudu.....	71
7.2.2. Zrušení věcného břemene rozhodnutím správního orgánu	75
7.3. Zánik věcného břemene ze zákona	76
7.3.1. Zánik v důsledku nastalých trvalých změn	77
7.3.2. Zánik v důsledku smrti nebo zániku oprávněné osoby.....	79
7.3.3. Zánik v důsledku prodeje nemovitosti soudní dražbou.....	79
7.3.4. Zánik v důsledku zpeněžení majetkové podstaty v insolvenčním řízení ..	81
7.4. Zánik věcného břemene uplynutím doby	81
7.5. Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky.....	82
7.6. Zánik věcného břemene splynutím práv a povinností v jedné osobě.....	83
7.7. Zánik věcných břemen v novém občanském zákoníku	86
8. Promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni	90
9. Ochrana práva odpovídajícího věcnému břemeni.....	93
10. Evidence věcných břemen v katastru nemovitostí.....	97
11. Závěr	104

1. Úvod

Věcné břemeno – právní vztah, ve kterém je vlastník nemovité věci povinen něco trpět, něčeho se zdržet anebo něco konat ve prospěch vlastníka jiné nemovitosti, anebo ve prospěch konkrétní osoby. Jde o právní institut s velmi praktickým využitím, současně může ale zahrnovat i citlivé prvky, zejména proto, že se jedná o omezení vlastnických práv k nemovitostem, čímž se vlastník vlastně vzdává části jejich hodnoty, kterou by jinak mohl využívat pro sebe. I s ohledem na tento aspekt věcných břemen je více jak příhodná zásada „Servitutibus civiliter utendum est“, tedy že služebnost se musí vykonávat ohleduplně. Přeci jen užívání cizího majetku nebo využívání cizích služeb si vyžaduje nemalou míru ohleduplnosti, pokud se nechceme ocitnout ve sporu.

Dříve používaný pojem služebnost se do právního řádu České republiky vrací přijetím nového občanského zákoníku. Jedná se o věcné břemeno, které spočívá v pasivním chování povinného. Počátky institutu služebnosti lze nalézt již v římském právu. Předmětem této rigorózní práce však není jeho historie, nýbrž komplexní náhled na platnou právní úpravu tohoto institutu, která „život“ věcného břemene ovládá, a to společně s judikaturou, ve které lze najít odpověď na leccjakou nejasnost, kterých není zrovna nedostatek, vzhledem ke stručnosti a abstraktnosti ustanovení o věcných břemenech v současném občanském zákoníku a pestrosti praktického života, který teprve pravidla psaná v zákonech prověřuje.

Nový občanský zákoník vešel v platnost v březnu loňského roku a ve jménu diskontinuity právního řádu přinese nemalé změny, které se odrazí i v problematice věcných práv. Vždyť již samotný pojem věci je nově definován, stejně tak jako jejich dělení. V novém občanském zákoníku již nenajdeme pojem nemovitost, což je jen kosmetická úprava oproti nové definici nemovité věci, která bude do budoucna zahrnovat i práva. Stavba bude součástí pozemku, věcnými břemeny budou služebnosti a reálná břemena, přičemž služebností bude možné zatížit i věc movitou a reálné břemeno bude moci zavazovat povinného i k povinnosti něco dávat. Tyto zde jen heslovitě zmíněné novinky se pokusím zasadit do kontextu aktuální právní úpravy v následujících kapitolách.

Úpravu věcných břemen však nelze omezovat pouze na občanský zákoník. Najdeme je i v mnoha jiných zákonech, které do tohoto institutu vnášejí veřejnoprávní prvek. Věcná břemena vznikající přímo na základě zvláštních zákonů anebo ta, jež jsou zřizována rozhodnutím orgánu veřejné moci, nejsou vůbec okrajovou záležitostí, jak by se možná mohlo, ve stínu změn probíhajících na poli soukromého práva, zdát.

2. Věcné břemeno jako pojem občanského práva

2.1. Teoretické vymezení pojmu

Výklad pojmu věcné břemeno odvisí od pohledu, ze kterého na něj nahlížíme. Z pohledu objektivního práva jde o právní institut tvořený souborem norem, které věcněprávně omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet.¹

V subjektivním smyslu lze pojem věcné břemeno vyložit jako povinnost určitého subjektu – závazek vlastníka věci něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Vlastník věci je věcným břemenem omezován ve svém vlastnickém právu. Věcněprávní účinky tohoto omezení spočívají v tom, že povinnosti, které jsou obsahem věcného břemene, se týkají každého majitele věci, ke které je věcné břemeno vztaženo, a při změně vlastníka zatížené věci přecházejí na jejího nabyvatele. Osobě, která přestane být vlastníkem zatížené věci, skončí povinnosti vyplývající z věcného břemene a vzniknou jejímu právnímu nástupci. Povinnosti vlastníka zatížené věci odpovídá oprávnění jiného subjektu požadovat na povinném dodržování závazku, který je s vlastnictvím jeho věci spojen. Je-li oprávnění vázáno na nemovitost, nikoli na osobu, přechází v případě změny jejího vlastníka rovněž na jejího nabyvatele.

Pojem věcné břemeno bude novým občanským zákoníkem, nabývajícím účinnosti počátkem roku 2014, posunut o stupeň výše, jelikož mu budou podřazeny pojmy služebnost a reálné břemeno, podle i u nás dříve platného klasického rozdělení, které nový občanský zákoník obnovuje. Mnohem podstatnější změnou je ale zařazení věcných práv k pozemkům a podzemním stavbám mezi věci nemovité, společně s dalšími právy, která za nemovité věci zákon prohlásí.²

2.2. Pozice v systému práva

Věcněprávní povaha tohoto institutu jej v systému práva řadí k věcným právům k cizím věcem vedle práva zástavního, podzástavního a zadržovacího, což jsou

¹ Hendrych, D. a kolektiv, Právní slovník, 3. vydání, C. H. Beck, Praha, 2009, str. 1216

² § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také „NOZ“)

prostředky sloužící především k zajištění závazků. Věcná břemena mají však funkci odlišnou – umožňují konzumovat užitnou hodnotu věci ve vlastnictví jiného subjektu. Užitná hodnota jedné věci tak může být využívána i více subjekty zároveň. V tomto se věcným břemenům velmi podobá právo stavby, o které rozšiřuje výčet práv k cizím věcem nový občanský zákoník³, a které umožňuje subjektům obstarávat své potřeby anebo lépe využívat hodnotu svých věcí tím, že zajišťuje právo využívat část užitné hodnoty věci ve vlastnictví jiného subjektu, stejně tak, jak to činí věcná břemena.

Třebaže kategorizace věcných práv a jejich zařazení do práv absolutních či relativních je předmětem nekonečných teoretických diskuzí⁴, dovoluji se přiklonit k názoru, že jakožto práva věcná mají práva odpovídající věcným břemenům absolutní povahu.⁵ Subjekt, který těmito právy disponuje, realizuje bezprostřední částečné právní panství nad zatíženou věcí v mezích, která jsou mu věcným břemenem vymezena, a je absolutně chráněn vůči všem ostatním, kteří jsou povinni nerušit věcně oprávněného ve výkonu svého práva. Právo subjektu z věcného břemene oprávněného tedy nepůsobí toliko vůči vlastníkovi nebo držiteli zatížené věci, nýbrž působí erga omnes a i třetí osoby jsou povinny jej respektovat.

2.3. Původ institutu věcného břemene

Pojem věcné břemeno byl do českého právního řádu zaveden občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., který spojil služebnosti a reálná břemena a zjednodušil tak úpravu těchto původních typů věcných práv umožňujících určitým způsobem užívat věci ve vlastnictví jiného subjektu. Právní úpravu služebností lze nalézt již v římském právu a jejich podstata spočívala v tom, že oprávněný subjekt mohl částečně užívat cizí

³ § 1240 an. NOZ

⁴ Fiala, J., Věcná břemena, Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988, rozbor na str. 77 až 82 a závěr, že „Klasifikace věcných břemen a práv jim odpovídajících jako absolutních nebo relativních práv je nesprávná...“

Spáčil, J., Věcná břemena v občanském zákoníku, C. H. Beck, Praha, 2006, rozbor na str. 5 a 6 a jednoznačné prohlášení na str. 7 „...práva věcná k věci cizí jsou, stejně jako práva označovaná za obligační, právy relativními.“

⁵ Toto pojetí se odráží i v nové právní úpravě, kdy část třetí NOZ je označena nadpisem „absolutní majetková práva“

věc. V souvislosti se vznikem poddanských vztahů k půdě později začala být využívána i reálna břemena, která zatěžovala pozemek a zavazovala jeho vlastníka k určitému plnění, spočívajícímu obvykle v opakujících se dávkách oprávněnému. Tvůrci občanského zákoníku z roku 1950 toto dělení však již nepovažovali za logicky či hospodářsky odůvodněné a od koncepce služebností a reálných břemen se odchýlili. Definicí věcného břemene jako určitých povinností vlastníka byla ale návaznost na služebnosti a reálná břemena přiznána.

Věcné břemeno bylo poprvé charakterizováno jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit.⁶ Povinnost mohla být spojena s vlastnictvím jakékoliv věci, tedy movité i nemovité, ale právo odpovídající věcnému břemeni pouze s vlastnictvím nemovitosti.⁷ Práva spojená s vlastnictvím určité nemovitosti, tedy působící in rem, ponechával zákoník smluvní volnosti a jejich druhy blíže nevymezil. Práva náležející určité osobě, tedy působící in personam, byla výslovně vyjmenována a bylo tak upraveno právo požívání, právo užívání k osobní potřebě, včetně práva užívání bytu, a výměnek, jehož zřízení však bylo omezeno pouze na situace, kdy došlo k převodu zemědělské nemovitosti a oprávnění, která výměnek zahrnoval, byla zřizována ve prospěch původního vlastníka nemovitosti.

Úprava věcného břemene se následně objevila i v dalších zákonech, které byly speciálními v poměru k občanskému zákoníku, a to např. v zákoně o civilním letectví, o stavebním řádu, o pozemních komunikacích, o geodézii a kartografii, o drahách apod.⁸ Za věcná břemena je nutné považovat i normy upravující práva oprávněného subjektu ve vztahu k vlastnictví věci, z materiálního pohledu tedy upravující věcná břemena, i když je věcnými břemeny některé zákony přímo nenazývaly.

⁶ § 166 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve vyhlášeném znění

⁷ Fiala, J., Věcná břemena, Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988, str. 31

⁸ Zákon č. 47/1956 Sb., o civilním letectví, zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, zákon č. 135/1961 Sb., o pozemních komunikacích, zákon č. 76/1971 Sb., o geodézii a kartografii, zákon č. 51/1964 Sb., o drahách.

3. Platná právní úprava věcných břemen

3.1. Věcná břemena v občanském zákoníku z roku 1964

Koncepci věcných břemen neopustil ani k dnešnímu dni ještě platný občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve svém původním znění však jejich obecnou úpravu minimalizoval jen na několik stručných ustanovení. Stanovil, že věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona, přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele a omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo činit anebo něčeho se zdržet.⁹ Tato úprava byla nedostatečná a neodpovídala skutečným potřebám. Praxe postrádala zejména smluvní zřízení věcného břemene, což vedlo k uzavírání inominátních kontraktů, kterým ale chyběly věcněprávní účinky a zavazovaly tak pouze strany takové smlouvy a pouze po dobu trvání vlastnictví nemovitosti, které se dohoda týkala. Z pohledu funkce věcného břemene bylo takové řešení nevyhovující a vyžádalo si přijetí novely rozšiřující úpravu věcných břemen, kterou byl zákon č. 131/1982 Sb., účinný od 1. 4. 1983. Tento zákon přiřadil věcná břemena do části upravující vlastnické právo, rozšířil způsoby vzniku věcného břemene o vznik rozhodnutím oprávněného orgánu, výkonem práva, na základě závěti a písemnou smlouvou, jejíž účinnost podmínil registrací státním notářstvím.¹⁰

S účinností od počátku roku 1992 byla obecná úprava věcných břemen v občanském zákoníku přemístěna do paragrafů 151n, 151o, 151p a 151r zákonem č. 509/1991 Sb. Věcná břemena přestala být podřazena pod právo vlastnické a došlo k obnovení kategorie práv věcných.

Registrace smluv o zřízení věcných břemen státním notářstvím jako podmínka účinnosti takových smluv skončila s koncem roku 1992, kdy zákon č. 264/1992 Sb. zrušil státní notářství a nabytí i zánik práva odpovídajícího věcnému břemenu podmínil vkladem do katastru nemovitostí.

⁹ § 495 odst. 1 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve vyhlášeném znění

¹⁰ § 135c zákona č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

Další změnu úpravy věcných břemen provedl zákon č. 367/2000 Sb., který doplnil možnost soudu zřídit na návrh vlastníka stavby, který není současně i vlastníkem pozemku k ní přiléhajícího, věcné břemeno spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek, pokud přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jiným způsobem.

Poslední změnou obecné úpravy věcných břemen v současném občanském zákoníku je ustanovení vložené zákonem č. 443/2006 Sb., týkající se věcných břemen zřízených v souvislosti s provozem podniku, kdy tato věcná břemena přecházejí při převodu nebo přechodu podniku, či jeho určité části, na nového vlastníka.¹¹

Aplikací změn, které jsem zde jen stručně popsala, se občanský zákoník dostal do podoby, kde je obecná úprava věcných břemen obsažena v deseti odstavcích § 151n, § 151o a § 151p.

3.2. Věcná břemena v občanském zákoníku z roku 2012

Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., byl publikován ve Sbírce zákonů dne 22. března 2012, čímž vstoupil v platnost a stal se součástí právního řádu České republiky, počátek jeho účinnosti je stanoven k 1. lednu 2014.¹² Jelikož se jedná o rekodifikaci soukromého práva veskrze revoluční, nezůstala ani úprava věcných břemen bez změny. Věnuje jim nepoměrně větší pozornost než současná právní úprava.

Věcná břemena jsou jakožto věcná práva k cizím věcem¹³ obsažena v části třetí nového občanského zákoníku, nazvané absolutní majetková práva, a to vedle práva stavby, práva zástavního a zadržovacího. Přehledné schéma tvoří přílohu č. 5 této práce.

Právo stavby je právním institutem představujícím výjimku z obecné zásady superficies solo cedit, jejíž platnost nový občanský zákoník znovu zavádí.¹⁴ Návrat

¹¹ Ustanovení mělo být vloženo na konec 4. odstavce § 151p, doslovné znění novelizujícího zákona však uvádí § 151 písm. p)

¹² Ústavně-právní výbor Senátu navrhoval posunutí data účinnosti až na 1. ledna 2016

¹³ Věcná práva k cizím věcem najdeme v § 1240 – § 1399 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴ § 506 odst. 1 NOZ

k pravidlu, že stavba na pozemku trvale zřízená je součástí pozemku, nikoli samostatnou věcí¹⁵, představuje velký průlom a podstatným způsobem ovlivní právní vztahy týkající se nemovitostí, v současné době ovládané zásadou opačnou.

Přechod na nové pojetí pozemku a stavby řeší nový občanský zákoník v rámci přechodných ustanovení.¹⁶ Vzhledem k zásadnímu charakteru provedené změny budou po určitou dobu paralelně vedle sebe existovat dva odlišné režimy staveb. Pro situace, kdy se bude vlastník pozemku a stavby lišit, zavádí nový občanský zákoník vzájemné předkupní právo, tedy předkupní právo ke stavbě pro vlastníka pozemku a předkupní právo k pozemku pro vlastníka stavby.¹⁷ Pokud bude stavbu nebo pozemek zatěžovat věcné právo, stavba se nestane součástí pozemku, dokud bude toto věcné právo trvat a pokud to jeho povaha vylučuje.¹⁸ Od okamžiku, kdy se stavba stane součástí pozemku, bude možné nadále disponovat již pouze s pozemkem a všechny takové dispozice se budou týkat i staveb na tomto pozemku umístěných.

V souladu s popsanou zásadou bude podle nové úpravy platit, že pokud někdo postaví stavbu na cizím pozemku, nebude tato stavba samostatnou věcí, bude součástí pozemku a případně jeho vlastníkově jako umělý přírůstek tohoto pozemku. Jednou z možností, jak bude možné právně upravit zřízení stavby na cizím pozemku, bude právě zmíněné právo stavby.¹⁹ Spočívá v oprávnění mít stavbu na cizím pozemku s tím, že po dobu trvání práva stavby (nejvýše po dobu 99 let) se tato nestane součástí

¹⁵ Výjimkou budou stavby dočasné a stavby inženýrských sítí, přestože jsou s pozemkem pevně spojeny

¹⁶ § 3054 NOZ: „Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.“

§ 3055 NOZ: „Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí.“

¹⁷ § 3056 odst. 1 NOZ

¹⁸ § 3060 NOZ

¹⁹ § 1240 – § 1256 NOZ

pozemku, na němž je postavena, ale bude součástí práva stavby, které, jakožto věcné právo k cizímu pozemku, bude věcí nemovitou a samostatným předmětem vlastnictví.

V tomto bodě se, po nezbytné odbočce, dostáváme zpět k věcným břemenům. Pokud bude právo stavby sjednáno za úplaty, spočívající v opakujících se dávkách, bude se tato úplata nazývat stavební plat a bude právo stavby zatěžovat jako reálné břemeno.²⁰ Vlastník práva stavby bude zavázán k opakujícímu se plnění ve prospěch vlastníka pozemku, na kterém má stavbu postavenou, což je podstatou reálných břemen, řazených mezi tzv. „aktivní“ věcná břemena. Nový občanský zákoník totiž znovu zavádí dělení věcných břemen na reálná břemena a služebnosti. Služebnosti jsou pak označovány jako věcná břemena „pasivní“, spočívající v povinnosti vlastníka zatížené věci něco strpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch oprávněné osoby.

Služebnosti jsou v novém občanském zákoníku upraveny v § 1257 až § 1302. Rozsáhlost nové právní úpravy je způsobena tím, že oproti velmi obecným a abstraktním ustanovením v současném občanském zákoníku, přináší ten nový výslovnou úpravu několika konkrétních služebností. Některé z nich se mohou jevit jako zastaralé až obsoletní, jiné představují zcela nový prvek, neboť přináší do úpravy služebnosti, které předmětem soukromoprávní úpravy nikdy nebyly, jako služebnost inženýrské sítě a služebnost rozlivu. Takováto věcná břemena, i všechna ostatní z jejich výčtu, je samozřejmě možné zřizovat i dnes, jejich konkrétní úprava může však sloužit jako určitá inspirace, a také nabízí pravidla pro případ, že si strany něco samy nedohodnou, anebo už přímo řeší vzniklý konflikt. Zmíněné zbrusu nové služebnosti výlučně soukromoprávní povahy tvoří paralelní právní úpravu s veřejnoprávními věcnými břemeny vznikajícími na základě předpisů z oblasti státní správy. Jak podrobnější vyjádření základních ujednání smlouvy o zřízení té které služebnosti, tak nová a široká právní úprava, mohou zajistit rozšíření uzavírání těchto věcných práv cestou smluvní a poskytnout představu o jejich účelu a správném obsahu.

Variaci věcných břemen, která je možno zřídít, uzákoněný výčet služebností nijak nezúží, není v žádném případě pojat jako úplný, i nadále bude možné zřizovat také jiná,

²⁰ § 1247 NOZ

v zákoně nevyjmenovaná věcná břemena. Veškerá ustanovení o obsahu jednotlivých služebností jsou dispozitivní a nejsou tak vyloučena odchylná ujednání o obsahu nebo rozsahu jednotlivých, byť v zákoně výslovně upravených služebností. Podrobnější úprava služebností má zásadní význam i při vzniku služebností vydržením, bez vůle vlastníka zatížené věci, neboť pro tento případ je třeba dbát na prevenci sporů konkrétními ustanoveními o právech a povinnostech dotčených osob.

Úprava reálných břemen je zahrnuta do § 1303 až § 1308 a oproti služebnostem je zde tedy nový občanský zákoník o poznání stručnější. Tento poměr odpovídá četnosti jejich využití v praxi, jelikož věcná břemena odpovídající reálným břemenům jsou dnes používána jen zřídka. V části věnované reálným břemenům nejsou obsaženy jejich konkrétní příklady, jako je tomu u služebností. Institut je upraven pouze v obecné rovině a detaily jsou ponechány na vůli smluvních stran.

Co se týče aplikovatelnosti nového občanského zákoníku na již existující věcná břemena, bude stejně jako pro celou oblast věcných práv platit zásada nepravé retroaktivity. To znamená, že veškerá věcná břemena se budou ode dne účinnosti nového občanského zákoníku řídit novou právní úpravou, nicméně jejich vznik, změna nebo zánik budou nadále posuzovány podle úpravy účinné v době jejich vzniku, změny nebo zániku.²¹ Soudní praxe se bude muset při výkladu ustanovení obsahujících novou právní úpravu věcných břemen vypořádat s některými novými pojmy, které mohou činit výkladové problémy, jakými jsou např. vykupitelnost věcných břemen, slušné odbytné anebo místní zvyklosti.

3.3. Úprava věcných břemen ve zvláštních zákonech

Na obecnou úpravu obsaženou v občanském zákoníku navazují další předpisy, které obsahují speciální úpravu některých věcných břemen, zejména stanovení podmínek jejich vzniku a jejich přesného obsahu. Takovými předpisy jsou např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči,

²¹ § 3028 odst.1 a 2 NOZ

zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a další.

Věcná břemena vzniklá na základě zvláštních zákonů se od věcných břemen vycházejících z obecné soukromoprávní úpravy v určitých aspektech liší. V rámci věcných břemen jde o zvláštní kategorii těchto věcných práv, kde souhlas vlastníka dotčené nemovitosti není pro vznik takového věcného břemene rozhodující. Někteří odborníci považují věcná břemena vzniklá na základě zvláštních zákonů za veřejnoprávní omezení vlastníka dotčené nemovitosti nebo také za vymezení obsahu vlastnického práva veřejnoprávním předpisem²², zejména s ohledem na podmíněnost veřejným zájmem převažujícím nad zájmem jednotlivce, jiná část odborníků a soudní praxe však nepřikládá odlišnostem ve způsobu vzniku obou kategorií věcných břemen zvláštní význam a věcná břemena vzniklá dle obecné občanskoprávní úpravy i ta vzniklá na základě zvláštních zákonů považuje svou povahou za totožná.²³

²² např. Knapp, V. a Knappová, M. in Občanské právo hmotné 1, páté aktualizované vydání, Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv, Wolters Kluwer ČR, a.s., Praha, 2009, str. 415 a Baudyš, P., Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení in Právní rozhledy 12/2004, str. 467

²³ Nález Ústavního soudu České republiky publikovaný pod číslem 134/2005 Sb.

4. Prvky právního vztahu věcného břemene

Věcné břemeno je vztahem právních subjektů, upraveným právními normami, v němž jsou jeho účastníci nositeli vzájemně spjatých subjektivních práv a právních povinností. Jedná se o klasický právní vztah, jak jej definuje obecná právní teorie, obsahující všechny jeho prvky, tedy subjekty, obsah a předmět právního vztahu.

4.1. Subjekty věcných břemen

Z pojmu právní vztah věcného břemene vyplývá, že tento právní vztah musí mít alespoň dvě strany, a tudíž minimálně dva subjekty. Existence dvoustranného právního vztahu je pravidlem, přípustné jsou však i vícestranné právní vztahy věcných břemen. U dvoustranných i vícestranných právních vztahů věcných břemen nelze vyloučit pluralitu subjektů na některé, příp. na všech stranách.²⁴

V právním vztahu věcného břemene stojí na jedné straně subjekt povinný, a na straně druhé subjekt oprávněný. Povinným subjektem je vždy vlastník věci, která je věcným břemenem zatížena. Nese povinnosti, jež jsou obsahem věcného břemene. Vlastnit věc může jak osoba fyzická, tak osoba právnická, a to včetně státu a územně samosprávných celků, a proto není vyloučeno postavení povinného z věcného břemene u žádné z nich.

Oprávněným subjektem je nositel práva, kterému věcné břemeno odpovídá. Druhá věta § 151n občanského zákoníku spojuje práva odpovídající věcným břemenům buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo je přisuzuje určité osobě. Oprávněným subjektem tedy může být buď vlastník určité nemovitosti anebo konkrétní osoba. Opět není nijak vyloučeno, aby v postavení oprávněného byla osoba fyzická či právnická. V závislosti na vymezení oprávněného rozlišuje právní teorie věcná břemena působící in rem a věcná břemena působící in personam.

²⁴ Fiala, J., Věcná břemena, Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988, str. 83 a 84

4.1.1. Věcná břemena „in rem“ a „in personam“

U věcných břemen působících ve prospěch věci, tedy „in rem“, je osoba z věcného břemene oprávněná individualizována vlastnictvím určité nemovité věci. Taková nemovitá věc ve vlastnictví oprávněného subjektu je označována jako nemovitost panující. Věcné břemeno lpí na této panující nemovitosti, přispívá k jejímu lepšímu využití a slouží k uspokojování zájmů a potřeb toho, kdo je právě jejím vlastníkem. Práva odpovídající takovému věcnému břemeni přecházejí na každého dalšího vlastníka panující nemovitosti. Nemovitá věc ve vlastnictví osoby z věcného břemene povinné, tedy nemovitost služebná, je v těchto případech zatížena věcným břemenem obvykle na neomezenou dobu a věcné břemeno trvá, dokud obě nemovité věci existují.

V případě věcných břemen působících ve prospěch osoby, tedy „in personam“, náleží právo odpovídající věcnému břemeni individuálně určené osobě, ať už fyzické či právnické. Toto právo je nepřevoditelné a nelze jej postoupit na osobu jinou. Věcná břemena tohoto druhu mají za cíl prospěch konkrétní osoby, a pokud tato konkrétně určená osoba existuje, trvá i věcné břemeno, z něhož je oprávněna.

Nový občanský zákoník promítá toto dělení věcných břemen i do dělení služebností, když demonstrativnímu výčtu druhů služebností předchází nadpis „Některé pozemkové služebnosti“. Pozemkové služebnosti, servitutes praediorum, jsou takové, v jejichž rámci jeden pozemek slouží potřebám jiného pozemku panujícího tak, že každý dočasný vlastník panujícího pozemku je oprávněn jej užívat stanoveným způsobem. Naproti tomu stojí služebnosti osobní, servitutes personarum, jež poskytují právo k věci výhradně určité osobě, jako právo poživací a právo užívací.

V praxi jsou zřizována i nepravidelná věcná břemena, kdy věcné břemeno obyčejně vnímané jako břemeno spjaté s vlastnictvím nemovitosti na oprávněné straně, je zřízeno ku prospěchu určité osoby, a i naopak.

4.2. Obsah věcných břemen

Obsahem právního vztahu jsou subjektivní práva a povinnosti a nejinak je tomu u věcných břemen. Občanský zákoník dokonce vymezuje věcná břemena pojmově právě s důrazem na škálu možných povinností vlastníka zatížené nemovité věci hned v první větě části upravující věcná břemena. Uvádí povinnost něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat, čemuž korespondují latinské výrazy *pati*, *omittere* a *facere*.

V tomto výčtu povinností chybí plnění typu *dare*, tedy něco dát, např. platit pravidelnou opakující se částku ve prospěch oprávněného subjektu. Obsah povinností vyplývajících z věcného břemene neobsahuje povinnost něco dát, ta může být součástí závazků obligačních, ale obsah povinností vyplývajících z věcného břemene je užší a taková povinnost nemůže být sjednána ve smlouvě jako věcné břemeno, tedy jako věcné právo, existuje pouze možnost sjednání takového práva jako práva obligačního.²⁵ Podle práva účinného v tomto okamžiku tedy sjednání povinnosti typu *dare* nemá oporu v zákoně. Přínosem v tomto směru je úprava v novém občanském zákoníku, která umožňuje se zavázat k povinnosti něco dát zřízením reálného břemene.

Byly zde tendence absenci povinnosti typu *dare* v definici věcných břemen v současném občanském zákoníku překonat poněkud extenzivním vyložením povinnosti *facere*, ale co se týče extenzivního výkladu, je v případě věcných břemen nutné postupovat opatrně. Zákonná definice věcných břemen je totiž velice stručná a tvoří ji zejména obecně a nejednoznačně určené možnosti chování povinného, který musí ve prospěch oprávněného „něco“ konat, „něčeho“ se zdržet nebo „něco“ trpět, přičemž konkrétní obsah jeho počínání, tedy konkrétní vymezení obsahu právního vztahu věcného břemene, v zákoně nenajdeme a rozsah práv a povinností tvořících právní vztah věcného břemene tak není zákonem ohraničen. Příliš rozšiřujícího výkladu je tak nutné se vystříhat zejména při vykládání konkrétních práv odpovídajících věcnému břemenu, která musí být již při jeho vzniku specifikována co nejpřesněji, aby nakonec nedošlo k neúměrnému omezení práv vlastníka zatížené věci a k faktickému vyloučení

²⁵ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 345/2008

jeho možnosti tuto věc užívat. Tím by byla překročena definice věcného břemene jakožto pouhého omezení vlastnického práva.

Věcné břemeno vlastníka nemovitosti omezuje po celou dobu jeho trvání. Omezuje jej částečně ve výkonu práv patřících k obsahu vlastnictví a některá z těchto práv je pak povinen po dobu trvání věcného břemene nevyužívat. Takto lze subjektu oprávněnému z věcného břemene přenechat právo nemovitou věc držet, užívat nebo si přisvojovat plody a užitky ze zatížené nemovité věci vyplývající, nelze však vlastníka nemovité věci omezit v právu s nemovitostí nakládat, zejména ji postoupit nebo pronajmout jinému či ji zatížit apod. Soud k této otázce judikoval následující: Omezování zasahující do dispozičního práva vlastníka není právem k cizí věci, není v souladu se zakotvenými funkcemi věcných břemen, a nemůže tak být obsahem právního vztahu věcného břemene. Právo vlastníka nakládat s věcí nemůže být omezeno jinak než výslovným ustanovením zákona, což se děje jen výjimečně (např. vyvlastnění a jiné omezení vlastnického práva, předkupní právo podílových spoluvlastníků, dispozice s majetkem ve společném jmění manželů), popřípadě ujednáním na základě výslovného ustanovení zákona, které takový zásah do dispozičního práva předvídá (např. zřízení předkupního práva jako práva věcného podle ustanovení § 603 odst. 2 obč. zák.). Omezování dispozičního práva nad rámec zákona je obcházením zákona.²⁶

Vlastníkovi musí vždy zůstat možnost nemovitost zcizit, toto právo mu nemůže být za pomoci věcného břemene odepráno, ani nemůže být jeho výkon převeden na někoho jiného, i kdyby nemovitost zatěžovalo věcné břemeno spočívající v jejím výhradním užívání oprávněným. I k tomuto se vyjádřil soud: Pokud je ve smlouvě o zřízení věcného břemene dohodnuto užívání nemovitostí oprávněným v tom rozsahu, jako by byl vlastníkem nemovitosti, nelze z toho dovozovat, že by měl i právo nemovitost zcizit.²⁷

²⁶ Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 24/1995 ze dne 6. 6. 1995, publikované ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR pod zn. R 43/1996

²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 644/2002

Zcela přesný obsah prvního vztahu věcného břemene je určen až právní skutečností, která ke vzniku konkrétního věcného břemene vede, a může být velice různorodý. Nesmí však překročit hranice, které občanský zákoník obsahu věcných břemen stanoví, ačkoli tak činí jen obecně výčtem forem povinností, tedy pati, omittere a facere. U některých věcných břemen, vznikajících přímo ze zákona, může být rozsah práv a povinností vytyčen tímto zákonem.

Tak jako není zákonem vymezen možný rozsah povinností představujících právní vztah věcného břemene, není upraven ani způsob výkonu korespondujících subjektivních práv. Na výkon práv odpovídajících věcným břemenům lze ale aplikovat zákaz zneužití subjektivních práv obsažený v § 3 občanského zákoníku, podle kterého nesmí výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Bez pochyby je s dobrými mravy v rozporu výkon práva šikanózním způsobem, což je určitá podskupina nemravných jednání, kterou je hodno právě v případech právních vztahů věcných břemen mít na paměti.

Oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného co nejméně zatěžovalo. Nemůže být proto svévolně rozšiřováno. Problémy nastávají, pokud rozsah výkonu věcného břemene není předem přesně vymezen. V případě pochybností o rozsahu oprávnění platí i bez výslovné úpravy, že povinný má být omezován spíše méně než více. Současně si ale sám nesmí počínat tak, aby např. svými zásahy a úpravami na zatížené nemovitosti naopak výrazně ztěžoval výkon práva oprávněného subjektu.

Změnám se u věcných břemen přitom vyhnout nelze. Právní vztah věcného břemene je zpravidla dlouhotrvající a během jeho existence může dojít k nejrůznějším obměnám, od změn probíhajících na předmětných nemovitostech, přes změny v subjektech věcného břemene, až po změny způsobu výkonu práva z věcného břemene podmíněné technickým vývojem, který přirozeně probíhá. Ať se poměry v tomto právním vztahu mění jakýmkoli způsobem, stále musí být zachována úměra mezi omezením vlastníka služebného pozemku a výhodou oprávněného. Potřeba panujícího

pozemku nebo oprávněné osoby je důležitá, neboť právě ta byla důvodem zatížení cizí nemovitosti, avšak věcné břemeno by povinného nemělo zatěžovat v rozsahu větším, než mohl on nebo jeho právní předchůdci původně domyslet vzhledem k okolnostem konkrétního případu.

Pro hodnocení přiměřenosti výkonu práv a povinností vyplývajících z věcného břemene je podstatná především míra omezení vlastníka zatížené nemovitosti. Způsob výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni záleží na osobě, které toto právo náleží, na účelu, ke kterému slouží panující pozemek a je ovlivněn mnoha jinými okolnostmi, a není proto po celou dobu existence věcného břemene neměnný. Z tohoto důvodu je relevantní posuzovat právě míru zatížení nemovitosti a z ní vyplývající míru omezení povinného subjektu. Pokud dojde změnou poměrů k podstatně vyššímu zatížení nemovitosti a k omezení povinného nad dojednanou míru, příp. nad míru, se kterou bylo možno při zřizování věcného břemene počítat, je takové rozšíření věcného břemene nepřipustné. Příkladem může být pozemek v malé obci, ke kterému si majitel vinotéky sjednal se sousedem právo průchodu a průjezdu přes jeho pozemek, aby byl obchůdek s vínem pro zákazníky lépe dostupný z hlavní ulice. Z obchůdku se ale časem stalo velké logistické centrum několika zahraničních dovozců vín a tak intenzivní provoz, který by vznikl projížděním kamionů do skladu a zpět, by na základě věcného břemene zřízeného k pozemku s vinotékou nebyl možný. V případě, že by oprávněný z věcného břemene toto břemeno svémocně rozšiřoval a vykonával by právo v širším rozsahu, než je oprávněn, mohl by se majitel zatížené nemovitosti bránit negatorní žalobou podle § 126 odst. 1 občanského zákoníku.²⁸

Obsah právního vztahu věcného břemene může být při změně poměrů modifikován i soudem. Občanský zákoník takovou možnost upravuje v § 151p odst. 3 a dává soudu právo věcné břemeno zrušit nebo omezit, pokud změnou poměrů vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Hrubým nepoměrem

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1043/2004: „V případě, že oprávněný z věcného břemene vykonává právo v širším rozsahu, než mu věcné břemeno umožňuje, resp. toto břemeno svémocně rozšiřuje, může se oprávněný bránit negatorní žalobou podle § 126 odst. 1 ObčZ; nejde však o změnu poměrů, která by měla za následek možnost zrušení věcného břemene.“

se zde myslí narušení rovnováhy mezi právy a povinnostmi, jež jsou obsahem věcného břemene, které však ještě nepřekročilo tu hranici, kdy se rozšíření věcného břemene stává nepřípustným. Při omezení nebo zrušení věcného břemene náleží oprávněnému přiměřená náhrada. Není vyloučeno, že soud může věcné břemeno omezit i jen dočasně, pokud není nastalý stav trvalý.

Nový občanský zákoník postupuje v otázce vymezení obsahu věcných břemen zcela odlišně. Plnění typu *pati a omittere* přisuzuje služebnostem, když v jejich definici stanoví, že vlastník věci musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.²⁹ Jde tedy o závazek k pasivnímu jednání.³⁰ Pokud by se mělo jednat o povinnost k jednání aktivnímu, nešlo by již o služebnost, ale o reálné břemeno. Reálná břemena jsou definována tak, že vlastník věci je vůči oprávněné osobě zavázán něco dávat nebo něco konat.³¹ Vedle povinnosti typu *facere* tedy nový občanský zákoník výslovně uvádí i plnění typu *dare*.

Obecnost a abstraktnost při stanovení obsahu věcných břemen, která je vlastní současnému občanskému zákoníku, nový občanský zákoník opouští a přináší oproti tomu výslovnou úpravu několika konkrétních druhů služebností. Výčet typických pozemkových a osobních služebností je demonstrativní, lze zřizovat i služebnosti jiné, v zájmu uspokojit konkrétní potřebu subjektů. Veškerá ustanovení o obsahu jednotlivých služebností jsou dispozitivní a lze se od nich ve smlouvě odchýlit. Mezi služebnosti pojmenované v novém občanském zákoníku patří služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy, služebnost bytu, užívací právo a právo požívací.

Pro vyjádření obsahu služebnosti stanoví nový občanský zákoník v § 1258 obecné tvrzení, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Následuje interpretační pravidlo významné zejména pro služebnosti, které nejsou v zákoně charakterizovány,

²⁹ § 1257 odst. 1 NOZ

³⁰ Vyjadřuje jej římskoprávní pravidlo *Servitus in faciundo nequit* - Služebnost nemůže záležet v konání

³¹ § 1303 odst. 1 NOZ

a u nichž není možné spravedlivé posouzení obsahu a rozsahu práv a povinností strany povinné a oprávněné, právě podle těchto zákonných vymezení. Nový občanský zákoník stanoví toto výkladové pravidlo: Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší. V první řadě jsou tedy vodítkem místní zvyklosti, hned ve druhé pak vyvratitelná domněnka, že rozsah nebo obsah služebnosti je spíše menší než větší.

Možnost posoudit rozsah a obsah služebnosti podle místní zvyklosti je novým prvkem, přeci jen zvyky a zvyklosti jsou v českém právu jako pramen práva zcela výjimečné.³² Zvyklosti obecně představují jistý ustálený způsob chování v určitém místě a čase. Jde o pravidla a zásady jednání, jež jsou součástí tzv. dobrých mravů, jsou s nimi v souladu, existují dlouhodobě a jsou opakovaně dodržovány určitou společností na určitém území, aniž by byly stanoveny zákonem. Není-li však známá ani místní zvyklost jako použitelný pramen práva, přichází na řadu pravidlo, že rozsah nebo obsah služebnosti je spíše menší než větší. Toto pravidlo není převratnou novinkou a soudy s ním již dlouho pracují.³³

V novém občanském zákoníku lze nalézt i pravidlo pro způsob výkonu subjektivních práv ze služebností plynoucích, není-li míra služebnosti dostatečně určité a jednoznačně určena v listině, na jejímž základě služebnost vznikla, anebo nevyplývá z právního předpisu. Není-li způsob, frekvence a intenzita využití cizí věci určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku.³⁴ Významná bude v zásadě potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti a započetí výkonu práv ze služebnosti. Potřeba panujícího pozemku je sice rozhodující, toto ale nelze aplikovat bez omezení, a pokud dojde ke zvýšení nároků věci panující nebo oprávněné osoby vůči věci služebné, nemusí zároveň dojít i ke změně míry služebnosti. Kritérium významné pro pozici a zájmy zatíženého pozemku určuje nový občanský zákoník hned vzápětí: Služebnost se nemění

³² Dosud jen tzv. obchodní zvyklosti v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

³³ viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004: „Věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; právo odpovídající věcnému břemeni musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně. V případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí, že povinný má být omezován spíše méně než více.“

³⁴ § 1264 odst. 1 NOZ

změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.³⁵

Nová právní úprava umožňuje na jedné straně zřízení jakékoli služebnosti, podle volby smluvních stran, na druhé straně poskytuje smluvním stranám jednak zvláštní právní úpravu některých výslovně zakotvených služebností, jednak i konkrétní hlediska pro posouzení a výklad tam, kde při zřízení služebnosti nebyl obsah nebo rozsah služebnosti s náležitou podrobností a přesností určen.

Obsah reálných břemen se od obsahu služebností v mnohém odlišuje. Reálná břemena jsou charakteristická tím, že jde o závazek každého dočasného vlastníka věci zapisované do veřejného seznamu plnit ve prospěch jiného subjektu. Toto plnění spočívá v povinnosti k aktivnímu jednání – něco dát nebo něco konat. Podstatné dále je, že reálné břemeno je zásadně zřizováno jako dočasné, a v případě, kdy by se mělo jednat o časově neomezené reálné břemeno, pak musí být již při jeho zřízení stanoveny podmínky a veškeré předpoklady pro jeho zrušení oproti zaplacení stanovené platby, tedy pro jeho výkup. Časově neomezené reálné břemeno musí tedy vždy být vykupitelné a podmínky pro jeho výkup, včetně podmínek platby, musí být ujednány už při jeho vzniku.³⁶

Zákon nestanoví ani příkladný výčet reálných břemen, jako tomu je v případě služebností. Jedinými výslovně upravenými reálnými břemeny v novém občanském zákoníku jsou již výše zmíněný stavební plat jako reálné břemeno, které zatěžuje právo stavby, a dále umožňuje v podobě reálného břemene zřídít právo výměnku. Úprava výměnku³⁷ náleží mezi relativní majetková práva a jedná se tedy o závazkověprávní vztah, který je řazen mezi tzv. smlouvy zaopatřovací. Smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Bude ale na vůli stran,

³⁵ § 1264 odst. 2 NOZ

³⁶ § 1304 NOZ

³⁷ § 2707 – § 2715 NOZ

jak rozsah a obsah výměnku vymezí a zda jej budou chtít zřídit jako reálné břemeno nebo jako obligaci. Výměnek může zahrnovat různé dílčí dávky, osobní služby a plnění. Na tato jednotlivá plnění a práva výměnkáře se vždy použijí právní ustanovení o těch právech, z nichž se konkrétní výměnek sestává.

V souvislosti s uzákoněním povinnosti typu dare jako možným obsahem věcného břemene, upravuje nový občanský zákoník i práva oprávněného subjektu, pokud osoba zavázaná k opakovanému plnění svou povinnost nesplní. Pro reálná břemena, jejichž obsahem bude povinnost spočívající v opakovaném plnění, tedy zpravidla povinnost poskytovat oprávněnému opakující se dávky, stanoví nový občanský zákoník oprávnění požadovat neposkytnutou dávku nebo její náhradu jak od osoby, která vlastnila zatíženou věc v době splatnosti zadržené dávky, tak od přítomného vlastníka.³⁸ K tomuto tématu více v kapitole 9. Ochrana práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Vedle práv oprávněného subjektu může být v rámci právního vztahu věcného břemene sjednána i jeho povinnost k peněžitému plnění představujícímu úplatu za zřízení věcného břemene. To může být stanoveno jako jednorázové, při vzniku věcného břemene, anebo opakované, hrazené vlastníkově zatíženého pozemku po celou dobu trvání věcného břemene. Jestliže smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak platí, že věcné břemeno bylo sjednáno bezúplatně; povinnost oprávněného z věcného břemene nést přiměřené náklady na zachování a opravu nemovitosti, kterou užívá, tím není dotčena.³⁹ Je-li věcné břemeno zřizováno rozhodnutím orgánu veřejné moci, je stanovení výše jednorázové náhrady jeho povinnou náležitostí. Zmíněná povinnost oprávněného z věcného břemene užívání cizí věci nést přiměřené náklady na zachování a opravy zatížené nemovitosti, poměrně podle míry spoluužívání s jejím vlastníkem, platí, pokud si účastníci nedohodli něco

³⁸ § 1306 NOZ

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1265/1998, ze dne 20. 10. 2000

jiného.⁴⁰ Nový občanský zákoník jinou dohodu ve věci nákladů spojených s údržbou a opravou užívané věci nepřipouští.⁴¹

4.3. Předmět věcných břemen

Předmětem právního vztahu věcného břemene je chování subjektu ve formě činnosti nebo nečinnosti jakožto předmět přímý, anebo věc, se kterou je spojena povinnost nebo právo odpovídající věcnému břemeni, jakožto předmět nepřímý.

U věcných břemen působících in personam je nepřímým předmětem věc, s níž je spojena povinnost z věcného břemene, tedy věc zatížená. V právním vztahu věcného břemene působícího in rem figuruje ještě druhý nepřímý předmět – věc oprávněná, s jejímž vlastnictvím je právo odpovídající věcnému břemeni spojeno.

Dnes ještě stále platí, že nepřímým předmětem právního vztahu věcného břemene může být jen věc nemovitá, jak vyplývá z formulace v § 151n odst. 1 občanského zákoníku: „Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci“. Nemovitými věcmi jsou podle § 119 odst. 2 občanského zákoníku pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Určení toho, co je pozemkem, nepůsobí komplikace. Pozemek představuje určitou vymezenou část zemského povrchu vyznačenou podle zásad katastru nemovitostí. Problematické ale může být určení toho, co je a co není pevný základ spojující stavbu se zemí. To totiž nikde definováno není, a proto je ve spoustě případů sporné, zda má stavba povahu věci movité nebo nemovité. Jedině ta stavba, která je fyzicky spojena s pozemkem, na němž stojí, je nemovitostí a může být zatížena věcným břemenem – tedy může být nepřímým předmětem právního vztahu věcného břemene.

Je běžné, že jedna nemovitá věc je zatížena hned několika věcnými břemeny, anebo se k ní vztahují i jiná práva, pokud vzájemně nijak nekolidují. Např. ale zřízení

⁴⁰ § 151n odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁴¹ § 1263 NOZ: „Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.“

nájemního práva k nemovitosti, která je již zatížena věcným břemenem užívání, by takovou kolizí bylo.⁴²

V novém občanském zákoníku se však, rozdílně od současné právní úpravy, vychází z toho, že služebnost nelze spojovat výlučně s nemovitými věcmi jako věcmi zatíženými. Nová právní úprava umožňuje, aby služebnosti omezovaly jak vlastníka nemovité věci, tak vlastníka věci movité. Navíc je vysloveně povoleno k jedné věci zřídit i několik služebností, pokud novější právo není na újmu právům starším.⁴³

Na tomto místě je vhodné zopakovat definici věci podle nové soukromoprávní úpravy a určení, která věc je movitá a která nemovitá. Za věc je nutno považovat vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.⁴⁴ Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní 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. Veškeré další věci jsou movité.⁴⁵

Movitou věc však není možné zatížit reálným břemenem. S ohledem na to, že zákon umožňuje reálným břemenem zatížit toliko věc zapisovanou do veřejného seznamu⁴⁶, je patrné, že reálné břemeno bude zatěžovat zpravidla věci nemovité, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí⁴⁷, a jimiž jsou nově i práva. Zatížených věcí může být pro stejné reálné břemeno ale i více.⁴⁸ Reálné břemeno může váznout na více zatížených věcech, a to ve prospěch jediné oprávněné osoby. Pak jde o vespolné reálné břemeno. Toto zmiňované ustanovení je pochopitelné z hlediska věcného ručení

⁴² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2231/2006

⁴³ § 1266 NOZ

⁴⁴ § 489 NOZ

⁴⁵ § 498 NOZ

⁴⁶ § 1303 odst. 1 NOZ

⁴⁷ Podle důvodové zprávy k NOZ se veřejným seznamem rozumí kromě katastru nemovitostí i např. patentový rejstřík.

⁴⁸ § 1303 odst. 2 NOZ

povinného⁴⁹, tedy stran toho, že hodnota věci má zajišťovat plnění povinností z reálného břemene, a je zřejmé, že pro oprávněnou osobu je výhodnější pozice, kdy je pro zajištění jejího práva z reálného břemene zatíženo více věcí.⁵⁰

Nová právní úprava přináší vedle změn v právním pojetí věci i změnu povahy vztahu stavby k pozemku, podle pravidla, že stavba je součástí pozemku, jak rozvádím již v kapitole 3.2. I touto změnou bude zřizování věcných břemen ovlivněno, jelikož budou vedle sebe po neurčitou dobu existovat dva odlišné režimy – v jednom bude stavba součástí pozemku, v druhém nikoli.

4.3.1. Pozemek jako nepřímý předmět věcného břemene

Nejméně obtíží vzniká při zřizování věcných břemen k pozemkům, pokud je rozsah věcného břemene řádně vymezen a zatížený pozemek správně označen. Pokud není věcné břemeno zřizováno k celému pozemku, je jako technický podklad pro zápis práva odpovídajícího věcnému břemeni k části pozemku pořizován geometrický plán. Geometrický plán je grafickým znázorněním věcného břemene, je v něm vymezena část zemského povrchu, která je věcným břemenem zatěžována, i uveden druh zřizovaného věcného břemene.

U řady existujících pozemků však věcné břemeno prakticky nelze zřídit, pokud nedojde ke změně nebo doplnění údajů v katastrálním operátu. Nejrozšířenějším příkladem jsou pozemky, u nichž je zapsáno duplicitní vlastnictví. U takového pozemku není zřejmé, kdo je oprávněn věcné břemeno zřídit. Teoreticky použitelné řešení nabízí současná úprava vyvlastnění, když správní řád řeší otázku, jak s duplicitními nebo nečinnými vlastníky jako účastníky řízení jednat, a možnost složit náhradu za zřízení

⁴⁹ Účelem věcného ručení je posílení ochrany oprávněného subjektu spočívající v tom, že zatížená věc slouží jako podpůrný zdroj pro uspokojení nároku oprávněného subjektu v případě neplnění povinností zavázaným subjektem. O věcném ručení více v kapitole 9. o ochraně práv z věcných břemen.

⁵⁰ Kabelková, E., Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání, C. H. Beck, Praha, 2013, str. 310

věcného břemene do soudní úschovy. Obdobná je situace i u vlastníků, jejichž identitu nebo pobyt nelze zjistit.⁵¹

Poněkud nelogická situace může nastat v případě prohlášení vlastníka bytového domu o vymezení bytových jednotek v souladu se zákonem o vlastnictví bytů⁵², kdy jsou pozemky na základě prohlášení vlastníka určeny, aby se jejich určitý spoluvlastnický podíl stal součástí vymezené bytové jednotky. Katastrální úřady v takové situaci odmítají zapisovat věcná břemena ztěžující tyto pozemky s odůvodněním, že smlouva o zřízení věcného břemene a příslušný návrh musí být formulovány tak, že věcné břemeno zatěžuje konkrétní (případně všechny) bytové jednotky. Požadavek zápisu věcného břemene u každé bytové jednotky je absurdním, neboť faktický vztah věcných břemen zatěžujících pozemky, jako například umístění zařízení veřejné infrastruktury, k zatíženým věcem, tedy bytovým jednotkám, je velmi vzdálený a dochází ke zbytečnému obtěžování oprávněného a povinného.⁵³

K otázce pozemku jako nepřímého předmětu právního vztahu věcného břemene ještě dodávám, že nový občanský zákoník stanoví zvláštní podmínky pro zatěžování lesních pozemků. Pozemek určený k plnění funkcí lesa, to je pozemek splňující podmínky určené v § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, lze zatížit jen některými služebnostmi a jen určitými způsoby. Navíc musí být takový pozemek zatížen jen při současném stanovení podmínek, za kterých je možno služebnost vykoupit.⁵⁴

⁵¹ Truneček, J., Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem, Leges, Praha, 2010, str. 58

⁵² § 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

⁵³ Truneček, J., Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem, Leges, Praha, 2010, str. 59

⁵⁴ § 1261 NOZ: „Pozemek určený k plnění funkcí lesa lze zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností brání lesních plodů jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Taková služebnost může být zřízena jen jako vykupitelná a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny.“

4.3.2. Stavba jako nepřímý předmět věcného břemene

Až do nabytí účinnosti nového občanského zákoníku platí, že nepřímým předmětem právního vztahu věcného břemene může být pouze věc nemovitá. Problémy s určením povahy stavby, zda je nemovitá, movitá, nebo je součástí jiné věci, vznikají zejména u podzemních staveb a u staveb nezapisovaných do katastru nemovitostí nebo v případech, kdy se výkon věcného břemene dotýká stavebních struktur, u nichž není zřejmé, zda se jedná o samostatnou drobnou stavbu, součást pozemku či samostatnou věc movitou, která je na pozemku umístěna. Za těchto okolností je obtížné určit nemovitost, kterou lze věcným břemenem zatížit. Přitom neexistuje autorita, která by vydala stanovisko, zda daná stavba je nemovitostí. S ohledem na zásadu, že určovací žalobou se lze domáhat pouze určení existence právního vztahu či práva, nikoliv však právní skutečnosti, pokud to zákon výslovně nepřipouští⁵⁵, může být názor soudu na tuto otázku vysloven až v rámci řešení předběžné otázky při případném sporu o platnost smlouvy, tedy ex post.⁵⁶

Pro způsobilost být nepřímým předmětem právního vztahu věcného břemene není podstatné, zda stavba je či není evidována v katastru nemovitostí. U staveb zapisovaných do katastru nemovitostí, které jsou již evidovány v katastrálním operátu, je však situace komplikovaná nejméně. Zde zpravidla není sporu, že stavba zapsaná v evidenci katastru nemovitostí a uvedená na příslušném listu vlastnictví je samostatnou nemovitou věcí, a může tedy být zatížena věcným břemenem. Výjimkou jsou případy, kdy jsou takto evidovány stavby, které předmětem zápisu být neměly, jako například některé historické sklepy, anebo, a to je případ mnohem častější, některé drobné stavby, jako jsou volně stojící trafostanice, které jsou věcnými břemeny zatíženy, třeba při umístování dopravních značek, reklamních zařízení, staveb, které na trafostanici zcela nebo zčásti spočívají apod.⁵⁷

K nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni je nutný vklad do katastru nemovitostí. Tato formulace § 151o odst. 1 občanského zákoníku vyvolává dojem, že

⁵⁵ Spáčil, J., Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, C.H.Beck, Praha, 2002, str. 25

⁵⁶ Truneček, J., Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem, Leges, Praha, 2010, str. 54 a 55

⁵⁷ Truneček, J., Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem, Leges, Praha, 2010, str. 55

bez vkladu do katastru nemovitostí nelze práv z věcného břemene vůbec nabýt a zřízení věcného břemene by tak bylo vyloučeno u nemovitostí, které v katastru nemovitostí evidované nejsou. Literatura i praxe se v této otázce shoduje na použití rozšiřujícího výkladu a věcné břemeno lze zřídit i k nemovitým věcem, které evidenci katastru nemovitostí nepodléhají a vklad práva do katastru tak u nich nepřichází v úvahu. Obdobně jako u převodu vlastnického práva zde dochází ke vzniku věcného břemene již samotným uzavřením písemné smlouvy.

Shodně jako v případě pozemku příslušejícího k bytovému domu, i zde přináší určité komplikace vymezení bytových jednotek prohlášením vlastníka v souladu se zákonem o vlastnictví bytů. Zájmem stavebníka je vymežit bytové jednotky co nejdříve, ještě ve fázi rozestavěné stavby, aby byla jejich existence případným zájemcům zřejmá z příslušného výpisu z katastru nemovitostí, a aby si mohli kupující v předstihu jednat o zajištění úvěru na financování koupě jednotky. Pokud je potřeba zřídit ke stavbě věcné břemeno, například z důvodu umístění zařízení veřejné infrastruktury zpravidla ve společných částech domu, je katastrálními úřady vyžadováno, aby v takovém případě nebyla zatíženou nemovitostí budova, ale všechny vymezené bytové jednotky. Požadavek na zatížení všech bytových jednotek věcným břemenem je pak v rozporu s objektivně prokazatelným umístěním zařízení ve společných částech domu, tedy mimo bytové jednotky. Avšak i po vymezení bytových jednotek je budova v katastru nemovitostí stále evidována, nezaniká jako věc nemovitá, pouze je její rozsah omezen na společné části domu. Zápis takového věcného břemene k tíži bytových jednotek na listech vlastnictví jednotlivých vlastníků bytových jednotek je nesmyslný, neboť deklaruje zatížení nemovitosti, která věcným břemenem ve skutečnosti dotčena není a naopak není zajištěno provedení zápisu věcného práva k tíži nemovitosti skutečně dotčené.⁵⁸ Jak z výše uvedeného již vyplývá, nepřímým předmětem právního vztahu věcného břemene může být i byt nebo nebytový prostor, tj. jednotka podle zákona o vlastnictví bytů, který právní vztahy k jednotkám podřizuje předpisům týkajícím se

⁵⁸ Truneček, J., *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*, Leges, Praha, 2010, str. 56 a 57

nemovitostí.⁵⁹ V rámci procesu rekonstrukce soukromého práva se zmíněný zákon zrušuje, jednotka jako věc nemovitá a možný předmět věcných břemen však zůstává.⁶⁰

4.3.3. Zásada „Nemini res sua servit“ a vlastníková služebnost

Stran předmětu právního vztahu věcného břemene v současnosti stále platí zásada „Nemini res sua servit“ a nelze tak zřídit věcné břemeno k vlastní věci. To přináší obtíže při potřebě upravit práva a povinnosti týkající se nemovitých věcí ve vlastnictví jednoho subjektu před tím, než je jedna z nich prodána. Při převodu jednoho ze sousedících pozemků je praktické vyřešit záležitosti týkající se např. práva cesty přes druhý pozemek v předstihu již před samotným převodem, vlastník obou pozemků tak ale nemůže učinit zatížením svého převáděného pozemku ve prospěch pozemku druhého. Ve své praxi jsem tuto situaci pravidelně řešila smlouvou o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene k tíži převáděného pozemku, kterou jsem předkládala k podpisu společně se smlouvou kupní. Budoucí vlastník převáděného pozemku se smlouvou zavazoval zřídit věcné břemeno ve prospěch převodce, tato však neměla věcněprávní účinky.

Zásadu, že nikdo nemůže věcným břemenem zatížit svou vlastní věc, relativizovala zdejší judikatura závěrem, že spoluvlastníkovi lze zřídit věcné břemeno k věci ve spoluvlastnictví, např. založením práva užívat celou věc (R 45/86).⁶¹ Tento postup však není přijímán bez výhrad a za správný způsob úpravy takového vztahu je považována dohoda o hospodaření se společnou věcí.⁶²

Jak je z výše uvedeného zřejmé, zásada, že nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc, přináší řadu komplikací a je tedy dobrou zprávou, že nový občanský zákoník tento princip opouští. V § 1257 odst. 2 stanoví, že vlastník může zatížit svůj pozemek

⁵⁹ § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

⁶⁰ § 1159 NOZ

⁶¹ Eliáš, K., Psutka, J., Věcná břemena § 151n – § 151r občanského zákoníku Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), Linde Praha, a. s., 2012, str. 21

⁶² Bradáč, A. a kolektiv, Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 49

služebností ve prospěch jiného svého pozemku, a tímto zavádí do našeho právního řádu institut vlastníkovy služebnosti.

Konstrukce vlastníkovy služebnosti má značný význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky vlastníka, než některé z nich přejdou na vlastníka nového. Věcné břemeno za situace, kdy služebný i panující pozemek vlastní jediná osoba, lze jen těžko chápat stále jako věcné právo k věci cizí, když jde spíše o věcné právo k věci vlastní, ale tento rozpor lze omluvit praktičností a výhodami, které tato nová úprava přináší.

To, že na straně oprávněné i povinné z věcného břemene je týž subjekt, jediný vlastník obou pozemků, se promítá i do řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, kdy je potřeba pouze jednostranného prohlášení vlastníka dotčených nemovitostí.

Zásadu „Nemini res sua servit“ již nebude možné dále užívat ani jako argument podporující teorii o zániku věcného břemene z důvodu splynutí práv a povinností v jedné osobě, a aby o tomto nebyla již žádná pochybnost, uvádí nový občanský zákoník, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.⁶³

⁶³ § 1301 NOZ

5. Vznik věcných břemen

Občanský zákoník⁶⁴ uvádí šest právních skutečností, kterými může věcné břemeno originárním způsobem vzniknout. Tento výčet je úplný a uplatňuje se na něj tzv. numerus clausus. Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, anebo vydržením práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Právní úprava vzniku věcných břemen v novém občanském zákoníku je současné právní úpravě podobná, zcela se s ní však nekryje. Způsobům nabývání práv odpovídajících věcným břemenům podle nového občanského zákoníku se věnují v poslední části této kapitoly.

5.1. Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy

Nejčastějším důvodem vzniku věcného břemene je písemná smlouva. Vztahují se na ni příslušná ustanovení o náležitostech právních úkonů⁶⁵ a zejména pak ustanovení o smlouvách. Smlouva o zřízení věcného břemene musí obsahovat identifikaci kontrahentů a co nejpřesněji specifikovaný obsah věcného břemene, jehož zřízení je cílem jejich ujednání. Je důležité řádně vymezit nemovitost, která bude věcným břemenem zatížena, stejně tak jako nemovitost, se kterou bude právo odpovídající věcnému břemenu spojeno, a pokud jde o věcné břemeno ve prospěch osoby, musí být tato osoba ve smlouvě určena tak, aby ji bylo možno bez pochyb ztotožnit. Osobou, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje, může být pouze osoba individuálně určená, příp. i více takových osob, ale není možné zřizovat věcné břemeno ve prospěch osoby přesně neurčené, anebo ve prospěch nějak obecně pojmenované skupiny osob.

Na podmínku určitosti smlouvy je nutné pomýšlet hlavně při specifikaci obsahu věcného břemene a v zájmu předcházení sporům je na místě dbát o ujednání co možná

⁶⁴ § 151o odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁶⁵ § 34 a násl. téhož zákona

nejpřesnější a nejsrozumitelnější. Ze smlouvy musí vyplývat, že právo užívání nemovitosti je zřizováno jako věcné břemeno, tedy s jeho věcněprávními účinky. Pozornost je nutné věnovat rozsahu a způsobu výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, aby bylo již z textu smlouvy možné určit míru zatížení služebného pozemku. Pozemek přitom nemusí být zatížen celý. Věcné břemeno je možné zřídit i jen k části pozemku, která se pak vyznačí v geometrickém plánu.

Občanský zákoník podmiňuje nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni vkladem do katastru nemovitostí.⁶⁶ Nutnost vkladu přitom stanoví obecně, a tedy pro všechny způsoby vzniku věcných břemen. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem však jasně stanoví, že práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky, která vznikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem anebo zpracováním, se do katastru nemovitostí zapisují záznamem.⁶⁷ Z tohoto je patrné, že vklad do katastru nemovitostí je předpokladem nabytí práva z věcného břemene pouze v případě, že toto bylo zřízeno písemnou smlouvou, a nepřipadá v úvahu žádný jiný způsob vzniku věcného břemene, který by bylo možno do katastru vkladem zapisovat. Navíc je tento požadavek uplatnitelný logicky pouze u takových nemovitostí, které se v katastru nemovitostí České republiky evidují.

Je-li věcným břemenem zatížena nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, musí být věcné břemeno u této nemovitosti zapsáno vždy. Věcné břemeno však není do katastru nemovitostí zapisováno, pokud je z obou dotčených nemovitých věcí evidována pouze ta nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje.⁶⁸ U nemovitostí neevidovaných vzniká věcného břemeno včetně jeho věcněprávních účinků již samotnou účinností smlouvy, stejně tak jako je tomu u vlastnického práva.

⁶⁶ § 151o odst. 1 posl. věta zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁶⁷ § 7 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nem., v platném znění

⁶⁸ MS v Praze č.j. 33 Ca 42/1997: „Pro posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemeni zapisuje do katastru nemovitostí, je rozhodující jen to, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout, nikoli to, zda v katastru nemovitostí je evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje.“

Druhý odstavec § 151o občanského zákoníku dále uvádí, že smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám. Při zřizování věcného břemene smlouvou tedy musí na straně zatížené nemovitosti i na straně nemovitosti oprávněné vystupovat její vlastník. Stejná práva jako vlastník má i oprávněný držitel nemovité věci⁶⁹, z čehož lze usuzovat, že i ten má právo smlouvou věcné břemeno zřídit. Případ, kdy by měla možnost zřídit věcné břemeno smlouvou i nějaká další osoba, současná právní úprava neobsahuje.

Nemovitost ale může mít vlastníků více. Jak potom postupovat, je-li potřeba k takové nemovité věci, jež je předmětem podílového spoluvlastnictví, zřídit věcné břemeno? Postačí, když vůli zatížit nemovitost věcným břemenem projeví většina ze spoluvlastníků, anebo tak musí učinit všichni?

Obecné většinové stanovisko považuje za nutné, aby účastníky smlouvy, jíž se zatěžuje celá společná věc, byli všichni spoluvlastníci.⁷⁰ Právní úkon směřující k převodu vlastnického práva k věci jako celku nebo ke vzniku jiných věcných práv vyžaduje ke své platnosti projev vůle všech spoluvlastníků.⁷¹ Krajský soud v Plzni ve svém rozsudku⁷² staví tento závěr na argumentu, že zřízení věcného břemene je dispozicí s nemovitostí, představující výkon vlastnického práva, a každý ze spoluvlastníků může takto disponovat s věcí jen v rozsahu svého spoluvlastnického podílu. Zřízení věcného břemene je podle tohoto rozsudku právním úkonem, který omezuje vlastníka nemovité věci ve výkonu vlastnického práva ve prospěch někoho jiného a není běžným hospodařením se společnou věcí, a proto na něj nedopadá právní úprava, která pro výkon spoluvlastnických práv určuje pravidla. Občanský zákoník taková pravidla stanoví v § 139 a jejich podstatou je rozhodování podle velikosti spoluvlastnických podílů na většinovém principu (tzv. majoritní princip). Klíčový pojem „hospodaření se společnou věcí“ však není v zákoně blíže specifikován,

⁶⁹ § 130 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁷⁰ Bradáč, A. a kolektiv, Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 49

⁷¹ Pejšek, Vít, Hospodaření podílových spoluvlastníků, <http://pravniradce.ihned.cz/c1-21660550->

hospodareni-podilovych-spoluvlastniku, poslední aktualizace dne 23. 7. 2007, Právní rádce 7/2007

⁷² Rozsudek Krajského soudu v Plzni sp. zn. 30 Ca 409/1999, ze dne 16. 5. 2000

což otevírá prostor diskuzím, co pod tento pojem zahrnout, a co považovat za tzv. společná práva spoluvlastníků, která vyžadují jejich jednomyslné rozhodnutí.

I majoritní princip při zřízení věcného břemene ke společné nemovitosti smlouvou má své zastánce.⁷³ Podle tohoto názoru lze zřízení věcného břemene zatěžujícího spoluvlastněnou nemovitost jednoznačně považovat za hospodaření se společnou věcí. Omezení vlastnického práva ve prospěch někoho jiného věcným břemenem je srovnáváno s pronájmem či výpůjčkou. I těmi je omezováno vlastnické právo ke společné věci ve prospěch někoho jiného, přitom je na tyto právní úkony uplatňován princip rozhodování podle velikosti spoluvlastnických podílů bez jakýchkoli sporů.

Jiná je situace, kdy věcné břemeno nemá zatěžovat celou společnou nemovitost, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl. Odborná literatura a judikatura připouští možnost zatížení spoluvlastnického podílu věcným břemenem, jehož obsahem je uskutečňování určitých úkonů a činností osobní povahy, anebo poskytování určitého plnění, které však omezuje výhradně práva spoluvlastníka, jenž takovou smlouvu uzavřel. Takto zřízené věcné břemeno nezatěžuje celou nemovitost, váže se jen na povinného spoluvlastníka. Uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, spočívajícího v povinnosti něco trpět nebo se něčeho zdržet, jedním z podílových spoluvlastníků, přípustné není.

Ze způsobu vzniku věcného břemene písemnou smlouvou vychází i další, v zákoně výslovně neuvedené možnosti, jak může být věcné břemeno k nemovitosti zřízeno. Jedná se o dohodu o zrušení spoluvlastnictví⁷⁴, smlouvu ve formě notářského zápisu o změně rozsahu společného jmění manželů⁷⁵ nebo dohodu o jeho vypořádání⁷⁶. K nabytí práv odpovídajících věcným břemenům, která jsou zřízena těmito způsoby, dojde vždy až vkladem do katastru nemovitostí.

⁷³ např. Kern, Š., Věcná břemena a spoluvlastnictví, Právní rádce 12/2005, str. 64 a 65

⁷⁴ § 141 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁷⁵ § 143a téhož zákona

⁷⁶ § 150 odst. 1 téhož zákona

5.2. Vznik věcného břemene na základě závěti a schválenou dohodou dědiců

Závěť, jakožto další možný titul pro vznik věcného břemene, může použít fyzická osoba – zůstavitel, při splnění formálních a věcných náležitostí předepsaných občanským zákoníkem v § 476 an. Stejně jako v případě smlouvy, je třeba dbát na jasné a určité specifikování oprávněného subjektu, který se tím stává testamentárním dědicem, a co nejpřesnější vymezení obsahu zřizovaného věcného břemene. Subjektem povinným z věcného břemene je dědic nemovitosti, kterou věcné břemeno zatěžuje. Věcné břemeno vzniká přímo na základě závěti, dnem smrti zůstavitele. Záznam v katastru nemovitostí se provádí podle usnesení soudu, kterým je dědické řízení skončeno.

Vůle zůstavitele, kterou v závěti projevuje, ale nemusí být nakonec následována. Věcné břemeno je totiž zřizováno závětí, ale výsledek řízení o dědictví nelze opomenout. V rámci tohoto řízení si dědicové mohou ujednat cokoli. Je dána přednost požadavkům žijících osob, jejich dohodě a smírnému ukončení dědického řízení, i za cenu toho, že přání zůstavitele, autora závěti, nebudou vůbec naplněna. V dohodě o vypořádání dědictví, uzavíranou zpravidla u notáře a vždy schvalovanou soudem⁷⁷, se stanoví, co z pozůstalosti nabývají jednotliví dědicové. Při uzavírání této dohody se dědicové mohou držet pokynů zůstavitele v poslední vůli vyjádřených, mohou však své poměry upravit úplně jinak. Při rozdělování pozůstalosti nejsou vázáni tím, komu zůstavitel přenechává svůj majetek a jaká věcná břemena ve prospěch dědiců závěti zřizuje. Mohou se odchýlit dokonce i od dědických podílů, jak jsou stanoveny zákonem. Účastníky dohody ale musí být všichni dědicové.

Jak při dědění ze závěti, tak při dědění ze zákona, může být součástí dohody o vypořádání dědictví i zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu ve prospěch jednoho (nebo několika) z dědiců. Dohodu soud schválí usnesením, pokud není v rozporu se zákonem nebo dobrými mravy. Toto usnesení je pak podkladem pro provedení záznamu v katastru nemovitostí.

⁷⁷ § 482 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

5.3. Vznik věcného břemene rozhodnutím orgánu veřejné moci

Orgánem veřejné moci, jehož rozhodnutím může dojít ke vzniku věcného břemene, je soud anebo správní orgán. Oba musí mít toto oprávnění založeno výslovně zákonem, jelikož zřízením věcného břemene se omezuje vlastnické právo vlastníka nemovitosti, ke které se věcné břemeno zřizuje. Vlastnické právo lze přitom omezit pouze pro zákonný účel, kterého nelze dosáhnout jiným způsobem, je ve veřejném zájmu a samozřejmě za náhradu.⁷⁸ Právní vztah věcného břemene vznikne buď dnem, ve kterém rozhodnutí nabude právní moci, anebo dnem, který je v rozhodnutí uveden.

5.3.1. Zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu

Soudu občanský zákoník umožňuje autoritativním rozhodnutím zřídit věcné břemeno v případě řešení režimu neoprávněné stavby, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti jejím reálným rozdělením, a zajištění práva cesty přes přilehlý pozemek za účelem přístupu ke stavbě. Zvláštní předpisy mohou stanovit i další případy, kdy je soud oprávněn svým rozhodnutím věcné břemeno zřídit.⁷⁹ Kromě těchto výslovně uvedených případů, kdy rozhoduje o vzniku věcného břemene soud, je také možné sjednat zřízení věcného břemene ve smíru účastníků soudního řízení, který soud nakonec schvaluje.⁸⁰

5.3.1.1. Rozhodnutí soudu při řešení režimu neoprávněné stavby

Ustanovení o neoprávněné stavbě obsahuje § 135c občanského zákoníku. Neoprávněnou je stavba, kterou někdo zřídil na cizím pozemku, aniž by měl k pozemku takové právo, jehož obsahem by byla možnost na něm stavbu zřídit. To může někdo

⁷⁸ § 128 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁷⁹ Soud je oprávněn zřídit věcné břemeno podle § 36 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, pokud nebude věcné břemeno, spočívající v umístění energetického, telekomunikačního, vodovodního, kanalizačního nebo jiného vedení a zařízení pro rozvod tepla a topných plynů do silničního pomocného pozemku, do středního dělicího pásu nebo na mosty a mostní objekty dálnic, silnic nebo místních komunikací, zřízeno smlouvou mezi vlastníkem komunikace a vlastníkem uvedených vedení.

⁸⁰ § 99 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

učinit úmyslně, tj. s vědomím toho, že koná bez řádného oprávnění a porušuje práva vlastníka pozemku, anebo se tak může stát i omylem.

Občanský zákoník nabízí tři způsoby, jakými může soud vzniklou situaci vyřešit. Možnosti soudu při řešení režimu neoprávněné stavby však nejsou omezené pouze na tyto tři varianty a soud může poměry mezi vlastníkem pozemku a neoprávněné stavby uspořádat i jinak, najde-li východisko ze vzniklé situace v jiném, než v zákoně výslovně uvedeném způsobu řešení. Celý případ musí zhodnotit komplexně, jako celek, se zřetelem ke všem skutečnostem relevantním v daném řízení.

V první řadě může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo ji zřídil. Lze dovodit, že za vlastníka stavby se od počátku považuje stavebník. Odstranění stavby však soud nenařídí, pokud shledá, že to není účelné. Stran posouzení účelnosti odstranění stavby je třeba přihlídnout zejména ke ztrátám, které by odstranění stavby přineslo, k účelu, pro který vlastník stavby tuto používá a k možnostem jejího dalšího využití, k rozsahu plochy, kterou stavba na pozemku zabírá a k možnostem následného využití tohoto pozemku, ale také k tomu, zda vlastník stavby věděl, že k pozemku nemá příslušné oprávnění. Soud musí posoudit také okolnosti na straně vlastníka pozemku, zda o neoprávněné stavbě od počátku věděl a pokud ano, proč se nesnažil zakročit již v době realizace stavby na jeho pozemku a neučinil kroky k zastavení stavebních prací v jejich průběhu.

Pokud by odstranění stavby účelné nebylo, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud ten s tímto řešením souhlasí. Vlastnictví stavby a pozemku pod ní se tak sjednotí v rukou vlastníka pozemku a stavebník ze sporu odejde s náhradou, která vychází z ceny nemovitostí podle cenových předpis.

Nerozhodne-li soud některým z výše uvedených způsobů, zůstane vlastnické právo ke stavbě zachováno stavebníkovi a právní vztahy k pozemku je nutné řešit způsobem uvedeným ve 3. odstavci § 135c občanského zákoníku. Zákon zde dává soudu oprávnění zřídít k pozemku věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Obsahem tohoto věcného břemene bude především právo

vlastníka stavby mít stavbu na cizím pozemku a využívat právo cesty za účelem přístupu k této stavbě z veřejné komunikace. Toto věcné břemeno je třeba zřídit pro každého vlastníka stavby, tedy „in rem“. K rozsudku je dále třeba připojit geometrický plán s vyznačenou stavbou, vymezenou částí pozemku, ke které se toto břemeno vztahuje, jakož i s vyznačenou případnou přístupovou cestou. Bude-li cestou zatížen jen pozemek patřící vlastníkovi zastavěného pozemku, zřídí soud věcné břemeno cesty na základě téhož ustanovení, které jej opravňuje ke zřízení práva mít stavbu na cizím pozemku. Věcným břemenem přitom může být zatíženo i více parcel. Pokud však pozemek, přes který je nutno přicházet ke stavbě, bude ve vlastnictví třetí osoby, nezbude než domáhat se zřízení práva cesty proti této osobě podle § 151o odst. 3 občanského zákoníku.⁸¹

Věcné břemeno soud zřizuje za náhradu. Při stanovení její výše je nutné zohlednit cenu zatěžovaného pozemku, výši případného nájemného a míru omezení vlastníka pozemku, které je potřeba minimalizovat a s ohledem na to vymezit i obsah zřizovaného věcného břemene, které by mělo zajistit pouze obvyklé užívání stavby. Cenové předpisy však nemůžou být jediným vodítkem při určování výše náhrady za zřízení věcného břemene, jelikož je třeba mít na paměti ten fakt, že vlastník pozemku o omezení svého vlastnického práva nerozhodoval, byl omezen proti své vůli nebo bez svého vědomí. Soud musí přihlížet k okolnostem, za kterých byla neoprávněná stavba zřízena a k újmě, postihující vlastníka pozemku. Cenový předpis je východiskem pro postup soudu, výše náhrady je však stanovena úvahou soudu, vycházejíce z uvedených kritérií.⁸²

Z jazykového výkladu § 135c odst. 3 je zřejmé, že zřízení věcného břemene je jen jednou z možností, jak uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, třebaže tou nejčastější. Tyto poměry může soud uspořádat „i jinak“. Je věcí soudu, aby v každém případě našel nejvhodnější řešení. Pokud s tím vlastník pozemku souhlasí, může soud za náhradu přikázat zastavěnou plochu, příp. i pozemek nutný

⁸¹ Spáčil, J., Věcná břemena v občanském zákoníku, C. H. Beck, Praha, 2006, str. 31 a 32

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2145/1998, ze dne 27. 4. 2000

k řádnému užívání neoprávněné stavby, do vlastnictví vlastníkoví stavby, a to i proti jeho vůli.⁸³

Žalobu na vypořádání neoprávněné stavby může podat vlastník pozemku, ovšem i vlastník neoprávněné stavby se může domáhat zřízení věcného břemene, které mu umožní stavbu užívat. Soud musí vždy najít nejlepší řešení a není vázán návrhy účastníků. Nemůže ovšem žalobu zamítnout – i kdyby nebylo v souladu s dobrými mravy stavbu odstranit nebo ji přikázat vlastníkoví pozemku, je tu vždy možnost upravit poměry i jinak, zejména vlastníkoví stavby zřídit za náhradu věcné břemeno k zastavěnému pozemku. V opačném případě by vlastník pozemku zůstal omezen bez jakékoli náhrady, což by bylo de facto jeho vyvlastněním.

5.3.1.2. **Rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**

Pokud se podíloví spoluvlastníci rozhodnou, že ve spoluvlastnickém vztahu nechtějí nadále setrvávat, je nejjednodušším způsobem, jak situaci vyřešit, uzavřít dohodu o zrušení spoluvlastnictví a o způsobu jeho vypořádání.⁸⁴ Jak jsem již uvedla výše, také touto dohodou může být zřízeno věcné břemeno zatěžující nemovitost bývalého spoluvlastníka. Dohoda o zrušení spoluvlastnictví obsahující ujednání o zřízení věcného břemene je ve své podstatě smlouvou věcné břemeno zřizující a pro nabytí práv odpovídajících věcnému břemenu se vyžaduje vklad do katastru nemovitostí. Pro tento způsob vzniku věcného břemene se předpokládá shoda všech spoluvlastníků na tom, jak si spoluvlastněné věci rozdělí a jaká věcná břemena v souvislosti s tím zřídí.

Pokud ovšem mezi podílovými spoluvlastníky stran vypořádání spoluvlastnictví konsenzus nevládne, anebo některý ze spoluvlastníků dokonce nesouhlasí ani se samotným zrušením spoluvlastnictví, má v této věci pravomoc soud, který může věc mezi spoluvlastníky rozdělit, přikázat za náhradu do vlastnictví jednoho nebo více

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1627/1999, ze dne 21. 11. 2000, publikovaný ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR pod zn. R 42/2001

⁸⁴ § 141 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění

spoluvlastníků, anebo může nařídít její prodej a výtěžek mezi spoluvlastníky rozdělit. Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud podle § 142 odst. 3 občanského zákoníku zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Tuto možnost tedy soud má jen v případě, že rozhodne o vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci, nikoli však v případě přikázání věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Zřízení věcného břemene doživotního užívání bytu ve prospěch spoluvlastníka, jenž svůj spoluvlastnický podíl ztrácí v důsledku přikázání celé věci jinému spoluvlastníkovi, je nesprávnou praxí některých soudů.⁸⁵

Taktéž je třeba si povšimnout, že zákon dává soudu právo věcné břemeno zřídit ve prospěch vlastníka nově vzniklé nemovitosti, kterým nemůže být jmenovitě jen bývalý podílový spoluvlastník této nemovitosti osobně, ale i její každý další nabyvatel, na kterého právo odpovídající věcnému břemeni přejde. Na straně oprávněného musí tedy zřizované věcné břemeno působit *in rem*.

I řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví lze ukončit smírem účastníků, ve kterém si podíloví spoluvlastníci mohou sjednat zřízení věcných břemen bez ohledu na to, jakým způsobem se rozhodli rozdělovaný majetek vypořádat. Smírem může být sjednáno i věcné břemeno působící *in personam*.

Pro podobnost podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů se nabízí analogické užití § 142 odst. 3 na vypořádání společného jmění manželů a tedy zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka nemovité věci vzniklé rozdělením původní nemovitosti. Ačkoli by takové řešení bylo v určitých případech praktické, literatura i soudní praxe⁸⁶ zastává jednoznačný názor, že výčet případů, v nichž je soudu dána pravomoc zřídit svým rozhodnutím věcné břemeno, má taxativní povahu a nelze jej rozšiřovat.

⁸⁵ Stanovisko R 45/1986 Sbírky rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR

⁸⁶ Bradáč, A. a kolektiv, Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 58

5.3.1.3. Rozhodnutí o zřízení nezbytné cesty

Na základě § 151o odst. 3 občanského zákoníku může soud zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby, který toto navrhnul, spočívající v právu cesty k jeho stavbě přes přílehlý pozemek. Toto soudní rozhodnutí zajistí vlastníkovu stavby přístup k jeho stavbě z veřejné komunikace, pokud nemá k přílehlému pozemku vlastnické právo a pokud nelze jeho přístup ke stavbě zajistit jinak.

Vlastník stavby není současně vlastníkem přílehlého pozemku – to je jedna z podmínek pro zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu. Uvedení této podmínky se jeví jako nadbytečné, protože vyplývá již z podstaty samotné situace, že vlastník pozemku, který pozemek přílehlý ke stavbě vlastní, nepotřebuje zřizovat právo věcného břemene cesty přes tento svůj pozemek, aby si přístup ke stavbě zajistil.

Lze si ale představit i stavbu obklopenou pozemkem jejího vlastníka, ke které přesto není přístup z veřejné komunikace. Přísná aplikace zmíněné podmínky by znemožnila řešení těchto situací, kdy si vlastník stavby potřebuje zajistit právo cesty ke stavbě s tím, že striktně vzato nežádá právo cesty ke stavbě, ale žádá právo cesty ke svému pozemku, na kterém je nepřístupná stavba umístěna. Nejvyšší soud k tomuto zaujal stanovisko ve svém rozhodnutí,⁸⁷ kde vyjádřil, že soud může ve prospěch vlastníka stavby zřídit právo cesty přes cizí pozemek ve smyslu § 151o odst. 3 občanského zákoníku, i když je tato stavba obklopena pozemky vlastníka stavby.

Stejně tak nelze vykládat příliš doslovně pojem přílehlý pozemek. Věcné břemeno zajišťující přístup ke stavbě spočívá v právu cesty přes přílehlý pozemek, čímž ale zákonodárce nemyslel jen ten bezprostředně přílehlý pozemek, ale i pozemek nebo pozemky vzdálenější, pokud je nezbytně nutné přes ně cestu vést. Přílehlým pozemkem se tak rozumí všechny pozemky, které jsou ke zřízení cesty třeba a všechny tyto pozemky, přes něž bude přístup realizován, musí být věcným břemenem zatíženy.

⁸⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2317/2004, ze dne 30. 8. 2005

Pokud existuje více přilehlých pozemků, přes které je možné cestu vést, a tak i více možností řešení, musí soud vybrat takovou variantu, která objektivně nejméně omezí vlastníka zatěžovaného pozemku.

Přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak – to je druhá z podmínek, která musí být splněna, aby mohl soud zřídit věcné břemeno cesty svým autoritativním rozhodnutím. Tím jiným způsobem je myšleno zejména zřízení práva cesty smlouvou, kdy vlastník stavby a pozemku dotčeného cestou uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene, anebo např. smlouvu nájemní k části pozemku, kterou lze jako přístupovou cestu využít. Pokud by vlastník pozemku byl k takovému řešení svolný, ale vlastník stavby by uzavření smlouvy odmítal, ačkoli by tato měla být uzavřena za podmínek přijatelných a spravedlivých pro obě strany, nebyla by podmínka, že přístup ke stavbě nelze zajistit jinak, splněna. Stejně tak by podmínka nebyla splněna, pokud by vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, nabízel jeho odprodej vlastníkovi stavby za tržní cenu, ale vlastník stavby by toto odmítal.⁸⁸

Naopak, pokud by vlastník pozemku nesouhlasil s jakýmkoli smluvním zajištěním přístupu ke stavbě, přestože by jejímu vlastníkovi nebránil v užívání svého pozemku jako cesty a jeho přecházení by trpěl, byla by podmínka ke zřízení práva splněna a soud by návrhu vlastníka stavby vyhověl. Jinak by totiž vlastník stavby neměl jistotu ve věci přístupu ke své stavbě, který by mu vlastník pozemku mohl znemožnit kdykoli podle svého uvážení.

Přístup ke stavbě nelze zajistit jinak též v případě, že zajištění přístupu bude technicky možné, náklady na jeho zřízení však budou natolik vysoké, že jejich vynaložení nebude možné po vlastníku stavby spravedlivě požadovat.⁸⁹

Věcné břemeno nezbytné cesty působí in rem, tzn. i ve prospěch každého dalšího vlastníka stavby. Jeho obsah musí soud vymezit tak, aby umožnilo stavbu řádně užívat, především však přitom musí dbát na to, aby vlastník zatěžovaného pozemku byl omezen

⁸⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1897/2004

⁸⁹ tamtéž

co nejméně. Cestu může proto soud zřídit jen v rozsahu zajišťujícím objektivně řádné užívání stavby, třebaže by nešlo o užívání komfortní. Pro pouhé zlepšení již fungujícího přístupu ke stavbě břemeno zřídit nelze, ledaže by tento byl nedostačující vzhledem k účelu, ke kterému má stavba sloužit. Cílem je zajistit přístup k veřejné cestě pomocí již existující cesty anebo k tomuto účelu nově zřizované.

Pro rozsah zřizovaného práva je rozhodný obvyklý způsob užívání stavby. Je třeba vždy poměřovat, zda výhoda, kterou cesta poskytuje, není podstatně větší než újma, která vlastníkově zatíženého pozemku vznikne. V rozhodnutí o zřízení věcného břemene musí být stanoveno, kudy cesta povede, jakým způsobem může být právo vykonáváno a jeho obsah, stejně tak jako musí být určena náhrada za zřízení věcného břemene pro vlastníka zatěžovaného pozemku.

5.3.2. Zřízení věcného břemene rozhodnutím správního orgánu

Správní orgány rozhodují o zřizování věcných břemen zejména v případech umístění staveb dopravní a technické infrastruktury, elektrických vedení, energetických zařízení, telekomunikačních sítí a jiných veřejně prospěšných staveb a zařízení, při pozemkových úpravách a v dalších případech, kdy jsou k tomu zmocněny zákonem.

Podmínky a postupy při rozhodování o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, tedy i podmínky a proces vyvlastnění práva odpovídajícího věcnému břemenu, upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve zkratce **zákon o vyvlastnění**. Vyvlastňovacím úřadem je obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, nebo magistrát územně členěného statutárního města.⁹⁰ Pro jaký účel může dojít k autoritativnímu omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě ze strany vyvlastňovacího úřadu, ať už tím, že úřad zřídí věcné břemeno anebo odejme či omezí práva z věcného břemene již existujícího, je vždy stanoveno zvláštním zákonem.

⁹⁰ § 15 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění

Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemeni.⁹¹

Vyvlastnění je přípustné jen pro účel stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Podmínka, že vyvlastnitel nezískal potřebná práva k pozemku nebo stavbě dohodou je splněna, pokud vyvlastňovaný nepřijal návrh smlouvy ve lhůtě devadesáti dnů od jeho doručení.⁹²

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. uvádí, že práva k pozemkům a stavbám lze omezit pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, jde-li o stavby dopravní a technické infrastruktury, opatření pro snížení ohrožení povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo asanaci území. Stejně tak lze věcné břemeno zřídit k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup nebo příjezd k pozemku nebo stavbě a pro řádné užívání stavby.⁹³ Dopravní infrastrukturou přitom jsou například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení, technickou infrastrukturou potom například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady a trafostanice.⁹⁴

Podle **zákona o pozemních komunikacích** lze omezení vlastnického práva k pozemku, stavbě nebo zařízení realizovat pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace, anebo pokud dálnice, silnice nebo místní komunikace byla již

⁹¹ § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění

⁹² § 3 odst. 1 a § 5 odst. 1 téhož zákona

⁹³ § 170 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění

⁹⁴ § 2 odst. 1 písm. k) téhož zákona

na cizím pozemku zřízena a majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku se nepodařilo dosáhnout.⁹⁵

Podle téhož zákona je také možné zřídit věcné břemeno k nemovitosti sousedící s průjezdním úsekem silnice nebo s místní komunikací v zastavěném území obce, spočívající v umístění veřejného osvětlení, dopravních značek, světlených signálů, dopravních zařízení a zařízení pro provozní informace a tabulek s označením místních názvů. Rozhodnutí o zřízení věcného břemene vydává příslušný silniční správní úřad, kterým je ministerstvo dopravy, krajský úřad nebo obecní úřad obce s rozšířenou působností.⁹⁶

Postupem platným pro vyvlastnění mohou podle **zákona o drahách** o zřízení věcného břemene rozhodnout i drážní správní úřady, jestliže mezi vlastníkem železniční dráhy a vlastníkem sítě technického vybavení nedošlo ke smluvnímu sjednání práva umístit tuto síť v obvodu železniční dráhy. Drážní úřad může také rozhodnout o zřízení věcného břemene k nemovitosti přilehlé k tramvajové nebo trolejbusové dráze, spočívající v umístění a provozování pevných trakčních, signalizačních nebo zabezpečovacích zařízení, a to v nezbytně nutných případech, na nezbytnou dobu a za jednorázovou úhradu.⁹⁷

Je otázkou, zda nebude vhodné v případech zřizování věcných břemen zrušit pravomoc silničních a drážních správních úřadů a koncentrovat veškerá vyvlastňovací řízení pouze do rukou vyvlastňovacího úřadu.

Rozsáhlou množinu tvoří věcná břemena zřizovaná ve prospěch provozovatelů sítí veřejné infrastruktury, jakou je např. síť pro distribuci elektřiny, plynu či tepla nebo telekomunikační síť. Velká část literatury poukazuje na určitou rozpolcenost věcných břemen zajišťujících provoz těchto sítí, jelikož v sobě zahrnují prvky veřejného i soukromého práva, a to vzhledem k veřejně prospěšnému charakteru těchto činností

⁹⁵ § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

⁹⁶ § 35 odst. 3 téhož zákona

⁹⁷ § 5a odst. 2 a § 9 odst. 4 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění

vyžadujícímu vysokou míru veřejnoprávní ochrany.⁹⁸ Věcná břemena ve prospěch veřejných infrastrukturních sítí jsou omezeními, v nichž má ingerenci státní moc, prosazující pro výstavbu konkrétní sítě „veřejný zájem“.⁹⁹

Zákon o elektronických komunikacích dává vyvlastňovacímu úřadu oprávnění rozhodnout o návrhu podnikatele, který zajišťuje veřejnou komunikační síť na základě licence, na zřízení věcného břemene umístění a provozování nadzemního nebo podzemního vedení veřejné komunikační sítě na cizím pozemku nebo v něm. Pokud s vlastníkem dotčené nemovitosti nedojde k uzavření písemné smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, nebo pokud podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť prokáže, že vlastník nemovitosti není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo je-li vlastnictví nemovitosti sporné, či vlastník v dispozici s ní omezen, rozhodne o návrhu podnikatele na zřízení věcného břemene vyvlastňovací úřad podle vyvlastňovacího zákona.¹⁰⁰ Autoritativní rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu je zde subsidiárním řešením a na prvním místě je vždy dohoda s vlastníkem pozemku, přes který má být telekomunikační síť vedena.

Vyvlastňovací úřad je dále oprávněn ke zřízení věcného břemene v případě, že přede dnem nabytí účinnosti zákona o elektronických komunikacích nedošlo k dohodě mezi podnikatelem zajišťujícím veřejnou telekomunikační síť a vlastníkem nemovitosti pro výkon oprávnění zřídit a provozovat na jeho pozemku vedení telekomunikační sítě, telefonní budky, přetínat jeho pozemek vodiči a umisťovat vedení, anebo v jeho budově zřídit telekomunikační rozvody, koncové body telekomunikační sítě apod.¹⁰¹, pokud s výkonem oprávnění nebylo započato.¹⁰²

⁹⁸ K tomuto typu věcných břemen viz publikace Jaroslava Trunečka - Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem, Leges, Praha, 2010

⁹⁹ Štraus, Jaroslav, Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury, Právní rozhledy 10/2008, str. 363

¹⁰⁰ § 104 odst. 4 zákona 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění

¹⁰¹ Oprávnění podle § 90 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, ve vyhl. znění

¹⁰² § 147 odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění

V zákoně o elektronických komunikacích najdeme i ustanovení, že oprávnění z věcných břemen svědčící provozovatelům komunikačních sítí, přecházejí na právní nástupce podnikatelů zajišťujících veřejnou komunikační síť, vlastníky či nabyvatele těchto vedení.¹⁰³ Toto ustanovení je pojistkou, která má zajistit, že věcná břemena ve prospěch veřejných infrastrukturních sítí, resp. ve prospěch jejich provozovatelů, nezaniknou se zánikem těchto podnikatelů, anebo při převodu sítí na jiného vlastníka apod. Tato břemena jsou totiž většinou zřizována in personam, oprávněným je zde konkrétní provozovatel sítě, a aplikace obecných pravidel týkajících se věcných břemen by měla v tomto ohledu negativní dopad.

Dalším zákonem, který uvádí účel opravňující vyvlastňovací úřad ke zřízení věcného břemene, je zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve zkratce **energetický zákon**. Podle tohoto zákona jsou provozovatelé přenosové a distribuční soustavy pro přenos a distribuci elektřiny, výrobci plynu, provozovatelé přepravní a distribuční soustavy pro přepravu a distribuci plynu, provozovatelé zásobníku plynu a provozovatelé rozvodného tepelného zařízení, kteří jsou držiteli licence pro svou činnost, povinni při umístování a provozu zařízení, vodičů a vedení potřebných pro výkon licencované činnosti na cizích nemovitostech, zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části, a to smlouvou s vlastníkem dotčené nemovitosti. Pokud vlastník není znám, není určen, je nedosažitelný nebo je nečinný, anebo s ním nedošlo k dohodě o zřízení věcného břemene k jeho nemovitosti, vydá příslušný vyvlastňovací úřad na jejich návrh rozhodnutí o zřízení věcného břemene k nemovitosti nebo její části.¹⁰⁴

Primární povinností oprávněných subjektů je vždy smluvní zřízení věcného břemene, ale pokud nebyl pokus o zřízení věcného břemene smlouvou s vlastníkem dotčené nemovitosti úspěšný, je přípustné zřízení věcného břemene vyvlastňovacím úřadem. Zřízení jiného práva k takto dotčeným nemovitostem není přípustné, i kdyby

¹⁰³ § 104 odst. 10 zákona 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění

¹⁰⁴ § 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 57 odst. 2, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2, § 60 odst. 2 a § 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění

tím bylo dosaženo stejného výsledku jako zřízením věcného břemene a vlastník nemovitosti by souhlasil.

Specifické účely vyvlastnění práv odpovídajících věcným břemenům stanoví i další zákony. **Zákon o ochraně přírody a krajiny** stanoví, že vyvlastnit nemovitost nebo práva k ní lze v případech stanovených zvláštním předpisem. Okazuje přitom na zrušený stavební zákon.¹⁰⁵ Toto ustanovení lze tedy vyložit tak, že vyvlastnění je možné, ale konkrétní účely musí stanovit zákon. V úvahu připadá především účel vyvlastnění stanovený v § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, jež stanoví, že práva k pozemkům a stavbám lze vyvlastnit pro veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území nebo založení prvků územního systému ekologické stability. Vytváření územního systému ekologické stability považuje zákon dokonce za veřejný zájem.¹⁰⁶

Na zákon o vyvlastnění odkazuje i **zákon o vodách č. 254/2001 Sb.**, když podle jeho § 55a lze práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění. K vyvlastňovacímu řízení se přistoupí i tehdy, pokud nedojde k dohodě s vlastníkem pozemků nutných pro zřízení území určeného k řízeným rozlivům povodní.¹⁰⁷

Omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu vyvlastňovacím úřadem připouští i **lázeňský zákon č. 164/2001 Sb.** v § 33, kde veřejný zájem definuje jako zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů s cílem zachovat jejich kvalitativní a kvantitativní vlastnosti a zdravotní nezávadnost. Pokud vlastník nemovitosti brání vyhledávání přírodního léčivého zdroje, lze vlastnická práva k nemovitosti omezit a pokud brání využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje

¹⁰⁵ § 60 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

¹⁰⁶ § 4 odst. 1 téhož zákona

¹⁰⁷ § 68 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění

a ochraně zdroje přírodní minerální vody, lze vlastnická práva omezit nebo nemovitost vyvlastnit.

Speciální vyvlastňovací řízení, s ohledem na svůj účel zkrácené, upravuje **zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR**. Za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze výjimečně vyvlastnit ve zkráceném řízení nezbytné nemovité a movité věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak. Vyvlastnění je i v tomto případě samozřejmě uskutečňováno za náhradu. Příslušným k vyvlastnění nemovitosti je tomto zkráceném vyvlastňovacím řízení obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu se nemovitost nachází.¹⁰⁸

Posledním zákonem, na jehož základě má správní orgán pravomoc zřídit věcné břemeno, který zde zmíním, je **zákon č. 229/2001 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku**. V souvislosti s vyřizováním restitučních nároků může pozemkový úřad zřídit nebo zrušit věcné břemeno k nemovitosti převáděné v rámci restitučního řízení, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků, pokud je toho nezbytně třeba.¹⁰⁹

Potřebu zřídit věcné břemeno mohou vyvolat i pozemkové úpravy, při kterých se prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se tak přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic pro vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Pozemkový úřad rozhoduje o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům, o určení hranic pozemků nebo o zřízení, popřípadě zrušení věcného břemene k pozemkům dotčeným pozemkovými úpravami, přičemž vychází z dohody vlastníků těchto pozemků.¹¹⁰ Pokud se tyto nedohodnou, rozhoduje pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.¹¹¹

¹⁰⁸ § 45 a 47 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, v platném znění

¹⁰⁹ § 9 odst. 5 zákona č. 220/2001 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění

¹¹⁰ § 19 odst. 2 téhož zákona

¹¹¹ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění

5.4. Vznik věcného břemene ze zákona

Vznik věcného břemene ze zákona je další možností, kterou občanský zákoník připouští. Věcná břemena vznikající ze zákona jsou vzhledem ke svému historickému vývoji¹¹², nepřetržitě existenci a jejich využití i v dnešním světě, předmětem mnoha sporů, majících výstup v legislativní sféře, tak těch ryze teoretických.

Předmětem těchto diskuzí je otázka, zda mají být věcná břemena vznikající na základě zvláštních zákonů svou povahou totožná s věcnými břemeny tak, jak je zná občanské právo, anebo mají být chápána jako samostatný institut, v němž zcela převažují veřejnoprávní prvky. Ústavní soud k této otázce konstatoval, že věcná břemena zřizovaná na základě speciálních zákonů se v dnešní době svou povahou stále více přibližují věcným břemenům zřizovaným podle obecné soukromoprávní úpravy a i přes částečně odlišný režim jejich vzniku mají shodný charakter.¹¹³

Zmínku naopak o zvláštní povaze věcných břemen vzniklých ze zákona a potřebu vnímat je ve veřejnoprávním režimu obsahuje učebnice občanského práva, která uvádí, že věcná břemena vzniklá přímo ze zákona jsou ve své podstatě určitým druhem veřejnoprávního omezení vlastníka nemovitosti. Toto omezení vlastnických práv je výrazem převahy veřejného zájmu vztahujícího se k určitému provozu nebo zařízení nad zájmem jednotlivce, aniž by bylo podmíněno souhlasem ze strany dotčeného vlastníka a aniž by existence omezení vyplývajícího z věcného břemene byla zřejmá ze zápisu v katastru nemovitostí.¹¹⁴ Významnou úlohu při snaze pochopit povahu věcných břemen ve vztahu k veřejnoprávním omezením vlastníků nemovitostí tak hraje beze sporu pojem veřejný zájem, který je ve vztahu k zákonným věcným břemenům užit nesčetněkrát, stále však zůstává pojmem neurčitým, bez legální definice. To může samozřejmě představovat problém v případech, kdy veřejná moc s odvoláním na existenci tvrzeného veřejného zájmu zasahuje do sféry soukromých práv osob, jsou ale oblasti, kde je existence veřejného zájmu nezpochybnitelná. Takovou oblastí je

¹¹² Věcné břemeno mohlo ze zákona vzniknout již za účinnosti ABGB z roku 1811

¹¹³ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 25/04 publikovaný pod č. 134/2005 Sb.

¹¹⁴ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol., *Občanské právo hmotné 1*, 4. vydání, ASPI, a.s., Praha 2005, str. 471

např. energetika nebo komunikace, kde mají věcná břemena s veřejnoprávním prvkem jasné opodstatnění.

Věcná břemena vzniklá ze zákona mají specifický režim, řídí se veřejnoprávními předpisy, které upravují činnosti, k jejichž výkonu vznikly. Věcné břemeno je však institutem práva soukromého a tím, že jsou zákonodárcem v těchto speciálních předpisech veřejnoprávní omezení vlastnického práva takto označena, nemůže jít jejich soukromoprávní prvek zcela stranou. Úprava věcných břemen ve zvláštních zákonech není komplexní a použití obecné úpravy věcných břemen v občanském právu tak není vyloučeno. Pro použití obecné občanskoprávní úpravy zde platí subsidiarita.

Věcná břemena vznikající ze zákona jsou označována jako zákonná věcná břemena, též legální věcná břemena. Tento pojem lze chápat v širším smyslu a zahrnout pod něj jak břemena vznikající přímo na základě zákona, tj. ex lege, bez jakéhokoli jiného právního titulu, tak břemena vznikající smlouvou nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, pokud ze zákona vychází povinnost zřídit věcné břemeno smluvně, anebo zákon ke zřízení věcného břemene soud nebo správní orgán opravňuje.

Pro účely této práce se však držím pojetí, že věcnými břemeny vznikajícími ex lege jsou toliko břemena, jež vznikají přímo na základě existence zákona, a tomu odpovídá i systematika mé práce.

Existují dvě možnosti, jak mohou tato věcná břemena vzniknout. Jednak se tak může stát okamžikem účinnosti právní normy, pokud jsou již splněny zákonné podmínky pro vznik věcného břemene, avšak s těmito podmínkami doposud nebyl vznik věcného břemene spojen jako právní následek. Druhou možností, která přichází do úvahy častěji, je situace, kdy vznik věcného břemene existující právní norma připouští a předpokládá, a k jeho vzniku dojde okamžikem splnění zákonných podmínek, tedy okamžikem, kdy nastanou zákonem předpokládané skutečnosti. Takovou skutečností, se kterou zákon spojuje vznik věcného břemene, může být např. stavební povolení.¹¹⁵

¹¹⁵ Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 70

Při pátrání po věcných břemenech vzniklých přímo ze zákona je třeba si uvědomit, že se nejedná pouze o břemena vzniklá podle momentálně platných a účinných zákonů, ale také o břemena vzniklá na základě již zrušených právních předpisů, jejichž trvání nové právní předpisy neukončují.

Takto potvrzuje existenci dříve vzniklých věcných břemen energetický zákon¹¹⁶ a zákon o elektronických komunikacích.¹¹⁷ Dnes je povinnost na cizích nemovitostech umístit zařízení, vodiče a vedení potřebná pro výkon licencované činnosti podnikatelů v energetických odvětvích, anebo vedení či stožáry veřejné komunikační sítě pouze na základě věcného břemene zřízeného smlouvou, příp. rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu, avšak tak tomu nebylo vždy. Oprávnění ve veřejném zájmu umístit a provozovat zmíněné a jim podobné objekty na cizích nemovitostech vycházelo přímo z energetického zákona naposledy v letech 1998 až 2000¹¹⁸ a ze zákona o telekomunikacích v letech 1964 až 2000.¹¹⁹ Existenci mnoha takto vzniklých věcných břemen stále není možné zjistit z katastru nemovitostí.¹²⁰

Zmíněné zákony potvrzují zachování všech věcných břemen vzniklých před jejich účinností - tedy jak smluvních, tak těch vzniklých na základě zákona, jelikož právě sítě technické infrastruktury byly na základě těchto zákonných oprávnění budovány. Existenci těchto zákonných věcných břemen považuje za legitimní i Ústavní soud, jak vyplývá z jeho nálezu sp. zn. Pl. ÚS 25/04¹²¹, zamítajícího návrh na zrušení ustanovení energetického zákona, které nechává dříve vzniklé právní vztahy věcných břemen

¹¹⁶ § 98 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění: „Oprávnění k cizím nemovitostem, jakož i omezení jejich užívání, která vznikla před účinností tohoto zákona, zůstávají nedotčena.“

¹¹⁷ § 147 odst. 1 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění: „Věcná břemena vzniklá přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a jiné dohody...zůstávají nedotčeny.“

¹¹⁸ § 9 odst. 11 písm. a) zákona č. 222/1994 Sb., energetický zákon, ve znění novely zákonem č. 83/1998 Sb.

¹¹⁹ § 12 odst. 1 písm. a) zákona č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, ve vyhlášeném znění

¹²⁰ K tomuto více v kapitole 10. této práce

¹²¹ Publikovaný pod č. 134/2005 Sb.

nedotčené. Kontinuita oprávnění k cizím nemovitostem, jakož i omezení jejich užívání, která vznikla před účinností aktuálních zákonů, tak zůstává zachována.

I dnes některá oprávnění provozovatelů veřejné infrastruktury a komunikačních sítí vyplývají přímo ze zákona. **Energetický zákon** tak dává provozovatelům přenosové a distribuční soustavy pro přenos a distribuci elektřiny, výrobcům plynu, provozovatelům přepravní a distribuční soustavy pro přepravu a distribuci plynu, provozovatelům zásobníku plynu a provozovatelům rozvodného tepelného zařízení, kteří jsou držiteli licence pro svou činnost, zejména právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení potřebných pro výkon jejich činností, odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz těchto zařízení, kdy tak po předchozím upozornění neučinil sám vlastník či uživatel pozemku, nebo vstupovat do uzavřených prostor a zařízení sloužících k výkonu činností a služeb orgánů Ministerstva obrany, Ministerstva vnitra, Ministerstva spravedlnosti, Bezpeční informační služby a do obvodu dráhy, jakož i vstupovat nebo vjíždět na nemovitosti, kde jsou umístěna zvláštní zařízení telekomunikací, to vše v rozsahu a způsobem nezbytným pro výkon licencované činnosti.¹²²

Podobně podle **zákona o elektronických komunikacích** je podnikatel zajišťující veřejnou telekomunikační síť, na základě prokazatelného oznámení vlastníkov, popřípadě správci nebo uživateli dotčené nemovitosti, oprávněn v nezbytném rozsahu vstupovat nebo vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s výkonem své činnosti nebo kácet a oklešťovat dřeviny ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz komunikačních vedení a zařízení.¹²³

Dalším příkladem vzniku věcného břemene ze zákona je § 21 **zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.**, ve znění novely z roku 2000. Právní vztah vlastníka

¹²² § 24 odst. 3 písm. f), g), h), § 25 odst. 3 písm. f), g), h), § 57 odst. 1 písm. f) a g), § 58 odst. 1 písm. e), f), g), § 59 odst. 1 písm. f), g), h), § 60 odst. 1 písm. c), d), e) a § 76 odst. 5 písm. b), c), d) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění

¹²³ § 104 odst. 6 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění

jednotky a vlastníka pozemku vznikající na základě tohoto zákona je jako věcné břemeno přímo pojmenován. Podle tohoto ustanovení musela být práva k pozemku pod domem s byty upravena tak, aby rozsah práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Nedošlo-li mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku ke sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku do 31. prosince 2000, vzniklo dnem 1. ledna 2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku a k nádvoří, je-li ze všech stran bytovým domem ohraničeno, a to za náhradu. Obsahem takového věcného břemene je právo vlastníka jednotky spoluužívat zastavěný pozemek, a to v rozsahu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, stane se oprávněným z věcného břemene nabyvatel jednotky.¹²⁴

Oprávnění ke vstupu na cizí nemovitosti poskytuje i **zákon o pozemních komunikacích** vlastníku dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy. Ten může vstupovat na cizí nemovitosti, které se nacházejí v silničním ochranném pásmu nebo sousedí s komunikací, na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, za účelem oprav, údržby, umístění zásněžek, odstraňování následků nehod a jiných překážek omezujících provoz. Stejně tak je oprávněn na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu použít tyto nemovitosti ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na zachování sjízdnosti a schůdnosti pozemní komunikace.¹²⁵

Téměř totožné oprávnění dává provozovateli dráhy a dopravci **zákon o drahách**. Provozovatel dráhy a dopravce je oprávněn v ochranném pásmu dráhy vstupovat na cizí pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby a provozování dráhy, odstraňování následků nehod nebo poškození dráhy a za účelem odstraňování jiných překážek omezujících provozování drážní dopravy. Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na provozování dráhy nebo na provozování drážní

¹²⁴ § 21 odst. 5 a 6 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, v platném znění

¹²⁵ § 34 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

dopravy je oprávněn na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použití nemovitost vlastníka v ochranném pásmu dráhy, nelze-li dosáhnout účelu jinak.¹²⁶

Věcná břemena vznikají i na základě dalších zákonů, např. zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství nebo zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.

5.5. Vznik věcného břemene vydržením

Posledním ze způsobů vzniku věcného břemene, který občanský zákoník připouští, je nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu jeho vydržením. Občanský zákoník v § 151o odst. 1 doslova uvádí: „...Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabyt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně....“ Ustanovení, na které je odkazováno, stanoví pravidla pro vydržení práva vlastnického. Obecná ustanovení o držbě lze nalézt v § 129 an. občanského zákoníku.

Nabytí věc nebo právo tímto způsobem může pouze oprávněný držitel, tedy osoba, která je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jí věc nebo právo patří. Držet lze právo připouštějící trvalý nebo opětovný výkon¹²⁷, kterým právo odpovídající věcnému břemenu bezesporu je. Drží-li tedy po zákonem stanovenou vydržecí dobu, která je v případě věcných břemen desetiletá, právo odpovídající věcnému břemenu oprávněný držitel tohoto práva, vydrží jej. Při posuzování oprávněnosti držby je nejpodstatnější zjištění existence dobré víry. Okolnosti, podle kterých se přítomnost dobré víry posuzuje, závisejí na jednotlivostech konkrétního právního případu, v zásadě ale nestačí subjektivní předsvědčení držitele o tom, že právo odpovídající věcnému břemenu vykonává po právu.

Otázka dobré víry se posuzuje z hlediska objektivního, tedy podle toho, zda držitel při obvyklé opatrnosti, kterou na něm lze požadovat, neměl a nemohl mít

¹²⁶ § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění

¹²⁷ § 129 odst. 2 zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

pochybnosti, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží.¹²⁸ Vždy je třeba brát v úvahu, zda držitel práva odpovídajícího věcnému břemeni při běžné opatrnosti, neměl a nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu právo patří. Oprávněná držba se tedy zakládá na omylu držitele, který se domnívá, že je subjektem vykonávaného práva, avšak nemůže být založena na takovém omylu, kterému se držitel mohl při normální opatrnosti vyhnout. K oprávněné držbě může vést pouze takový omyl držitele, ke kterému došlo přesto, že mýlí se postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu požadovat, a lze jej proto omluvit. Omluvitelným omylem může být výjimečně i omyl právní, spočívající v neznalosti nebo neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností, zejm. v případě objektivně nejasného znění zákona, na jehož základě vzniklo přesvědčení držitele, že je k výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn.¹²⁹

K podmínce přítomnosti dobré víry u držitele práva se vyjádřil i Nejvyšší soud¹³⁰, podle kterého je dobrou vírou přesvědčení nabyvatelovo, že nejedná bezprávně, když si určité právo přisvojuje. Nestačí ale, když tvrzené právo k nemovitosti bylo dlouhodobě vykonáváno, aniž vlastník nemovitosti v jeho výkonu bránil, popř. že bylo vykonáváno „od nepaměti“ například i jinými obyvateli obce apod. Nabyvatelovo přesvědčení o tom, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží, musí být podloženo důvodem opravňujícím k takovému přesvědčení, tedy okolnostmi svědčícími o poctivosti nabytí.

Bohatou judikaturu lze nalézt k tématu vydržení věcného práva ve vztahu k veřejným cestám.¹³¹ Samotná skutečnost, že tuto cestu určitý subjekt užívá, není předpokladem oprávněné držby a vzhledem k tomu, že takovou cestu užívají i jiné osoby, musí mít uživatel, který se vydržení práva průchodu dovolává, objektivně pochybnost o jeho právu a o tom, že toto právo vykonává pro sebe na základě věcného

¹²⁸ Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 71

¹²⁹ Spáčil, J., Věcná břemena v občanském zákoníku, C. H. Beck, Praha, 2006, str. 22

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cz 42/1987, ze dne 31. 8. 1987

¹³¹ např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1728/1997, ze dne 18. 11. 1999, : „Kdo cizí pozemek užívá v domnění, že jde o veřejnou cestu, není oprávněným držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni.“

břemene. Kdo cizí pozemek užívá v domnění, že jde o veřejnou cestu, není oprávněným držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni.

K nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni vydržením je nutný nepřetržitý desetiletý výkon práva oprávněným držitelem. Přitom do stanovené desetileté doby se započte i doba, po kterou vykonával právo odpovídající věcnému břemeni jeho právní předchůdce.¹³² Účinky vydržení nastávají přímo ze zákona. Splněním uvedených podmínek nejen vzniká právo odpovídající věcnému břemeni, ale vzniká i jemu korespondující povinnost věcného břemene. Tímto okamžikem se mění právní vztah držby práva odpovídajícího věcnému břemeni v právní vztah věcného břemene.¹³³

5.6. Vznik věcných břemen v novém občanském zákoníku

Právní skutečnosti, které vedou k nabytí služebnosti, vyjmenovává nový občanský zákoník v prvním odstavci § 1260: „Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.“ Jde o taxativní výčet možností vzniku služebnosti, ve kterém jsou ty soukromoprávní uvedeny přednostně.

Smlouva je podle nového občanského zákoníku druhem právního jednání. Pojem právní úkon nová právní úprava opouští. Smlouva zřizující věcné břemeno je tedy vícestranným právním jednáním, jímž se jedna strana zavazuje druhé k určitému jednání nebo opomenutí tohoto jednání, v případě služebnosti tedy k trpění určitého jednání nebo ke zdržení se nějakého jednání, v případě reálného břemene k jednání spočívajícím v určitém konání, anebo k závazku něco dát. Bude důležité, jak je ve smlouvě obsah a rozsah věcného břemene vymezen ujednáním stran.

Stále platí, že práva a povinnosti smluvních stran by ve smlouvě měly být vyjádřeny určitě, srozumitelně a jednoznačně, aby ze smlouvy bylo možné bez

¹³² § 134 odst. 1 a 3 zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

¹³³ Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 72

pochybností poznat, co je obsahem zřízeného věcného břemene a jakým způsobem má být vykonáváno. Nový občanský zákoník stanoví interpretační pravidla pro případy, kdy v ujednání stran je určitá nejasnost, nebo pokud si strany něco opomněly sjednat. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.¹³⁴ Významným vodítkem při interpretaci obsahu smlouvy může být i hledisko úplaty apod. Podrobně k obsahu věcných břemen viz kapitola 4.2 této práce.

Smlouva zřizující služebnost k věci movité nemusí mít písemnou formu. Písemnou formu však vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.¹³⁵ Smlouva o zřízení reálného břemene tedy jiná než písemná být nemůže. Jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší.¹³⁶ Součástí smlouvy bude často i geometrický plán, vymezující část nemovité věci věcným břemenem zatížené.

Zřizuje-li se smlouvou služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu anebo reálné břemeno, vzniká zápisem do tohoto veřejného seznamu.¹³⁷ Veřejným seznamem se podle důvodové zprávy k novému zákoníku rozumějí zejména katastr nemovitostí nebo patentový rejstřík. Jinak služebnost vzniká hned účinností smlouvy.¹³⁸

Pořízení pro případ smrti¹³⁹ je dalším způsobem, jakým může věcné břemeno vzniknout. V dědickém právu nastoluje nový občanský zákoník celou řadu změn a nových institutů, pomocí kterých může zůstavitel rozhodnout o svém majetku. Pořízení pro případ smrti je jednou z novinek, které nová právní úprava přináší. Jde o zcela nový pojem, zahrnující závěť, dědickou smlouvu a dovětek.

¹³⁴ § 1258 NOZ

¹³⁵ § 560 NOZ

¹³⁶ § 561 odst. 2 NOZ

¹³⁷ § 1262 odst. 1 a § 1305 NOZ

¹³⁸ § 1262 odst. 2 NOZ

¹³⁹ § 1491 an. NOZ

Závěť je odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz. Závěť je třeba vyložit tak, aby bylo co nejvíce vyhověno vůli zůstavitele. Poukáže-li zůstavitel v závěti na obsah jiné listiny, má i tato jiná listina stejné právní účinky, pokud splňuje náležitosti závěti. Nesplňuje-li je, lze jejího obsahu použít jen k vysvětlení zůstavitelovy vůle. Zůstavitel musí svou vůli projevit tak určitě, že nestačí, aby jen přisvědčil návrhu, který mu byl učiněn.¹⁴⁰ V závěti povolává zůstavitel své dědice, rozhoduje o osudu svého majetku. Může zřídit služebnost nebo reálné břemeno k jednotlivým částem pozůstalosti, např. může k nemovitostem, které se stanovují vlastnictvím jednotlivých dědiců, vázat služebnosti cest pro zajištění přístupu k jednotlivým nemovitostem, může pro určitou osobu zřídit požívací právo apod. Společně se závětí, anebo i samostatně, může být pořízen dovětek, ale jím nejsou samostatně povoláváni dědicové. Stran věcných břemen má význam, pokud zůstavitel zůstává někomu něco s připojením příkazu. Ten se posuzuje jako rozvazovací podmínka, takže se zůstavení práva zmaří, nebude-li příkaz proveden, ledaže zůstavitel projeví jinou vůli. Příkazat může totiž zůstavitel i zřízení služebnosti nebo reálného břemene pro určitou osobu. Bez zajímavosti také není to, že příkazem lze stanovit i zákaz zcizení nebo zatížení, který ale obtíženého zavazuje, jen je-li nařizen na určitou přiměřenou dobu a odůvodněn vážným zájmem hodným právní ochrany.

Pořízením pro případ smrti je i dědická smlouva, která musí být uzavřena ve formě veřejné listiny, tedy ve formě notářského zápisu. Dědickou smlouvou povolává zůstavitel druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice nebo odkazovníka a druhá strana to přijímá. Dědickou smlouvu nelze jednostranně zrušit, což dává předpokládaným dědicům vyšší jistotu, že se skutečně jednou stanou vlastníky a je tak nejsilnějším dědickým titulem. Dědická smlouva nicméně nijak neomezuje zůstavitele v nakládání s majetkem za jeho života, může jej zcizovat, zatěžovat a disponovat s ním dle svého uvážení.

Vydržení je dalším ze způsobů, kterým lze služebnost nabýt. Pro vydržení služebnosti se analogicky použijí ustanovení o vydržení vlastnického práva, která jsou

¹⁴⁰ § 1494 až § 1497 NOZ

obsažena v § 1089 až § 1098 nového občanského zákoníku. Speciální ustanovení o držbě jiných věcných práv zakotveno není, v této otázce platí obdobně pravidla pro držbu práva vlastnického.¹⁴¹ Vydržet lze z práv odpovídajících věcným břemenům pouze služebnost, právo odpovídající reálnému břemeni podle nové právní úpravy vydržet nelze¹⁴², což vychází z povahy reálných břemen, která do osobní svobody povinného zasahují mnohem intenzivněji, lze je zřídit jen jako dočasná, příp. jako vykupitelná.

Ve smyslu pojetí držby podle nové právní úpravy je předpokladem vydržení práva odpovídajícího služebnosti poctivá, pravá a řádná držba tohoto práva po stanovenou nepřerušenu dobu a dále to, aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku práva odpovídajícího služebnosti, pokud by náleželo převodci anebo bylo zřízeno oprávněnou osobou. Držet lze právo, které je možné právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon. Poctivým držitelem je ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započte i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce. Nicméně i v případě nepoctivosti předchůdce je možné, aby poctivý nástupce, který může mít z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, držel sám ode dne, kdy nabyl držby, a od této doby započal běh vydržecí doby.

Ve věci dobré víry stran vydržení věcného břemene judikoval i Nejvyšší soud, který zdůraznil, že dobrá víra se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž mohlo věcné právo vzniknout, z čehož plyne, že pokud se např. nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti, a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčil, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu právo náleží. Při normální

¹⁴¹ § 987 an. NOZ

¹⁴² Eliáš, K., Psutka, J., Věcná břemena § 151n – § 151r občanského zákoníku Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), Linde Praha, a. s., 2012, str. 38

opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, by si existenci tohoto práva, včetně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, měl ověřit.¹⁴³

Držba je pravá, pokud se neprokáže, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo se v ní vloudil potajmu nebo lstí, nebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou. V podstatě pravá držba tedy vyjadřuje to, že se jedná o držbu v souladu se zákonem, a že nedošlo k tomu, že by držitel věc např. ukradl apod. Současně musí být držba i řádná. Řádnou držba je, pokud se zakládá na platném právním důvodu, tedy pokud byla např. uzavřena smlouva, z níž by vyplývalo právo pro držitele. O charakteru držby platí vyvratitelná právní domněnka, a pokud není v konkrétním případě prokázán opak, je držba považována za řádnou, poctivou a pravou.¹⁴⁴

Podle § 1260 je k vydržení služebnosti třeba doby potřebné k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Pro movité věci je vydržecí doba tříletá, pro věci nemovité desetiletá.¹⁴⁵ Půjde-li tedy o vydržení služebnosti, již má být zatížena nemovitost, bude potřeba uplynutí vydržecí doby v délce deseti let, pokud půjde o služebnost vázanou k movitosti, postačí lhůta tříletá. Novým prvkem v institutu vydržení je přerušení držby v rámci vydržecí doby, není-li držba vykonávána po dobu delší než jeden rok.¹⁴⁶ Dvojnásobně dlouhá vydržecí doba je potřebná pro mimořádné vydržení¹⁴⁷, které nový občanský zákoník zavádí pro držitele, kteří neprokáží právní důvod, na kterém se jejich držba zakládá.

Rozhodnutí orgánu veřejné moci je dalším právním titulem, kterým může věcné břemeno vzniknout. I v důsledku změn v zásadách, které ovládají nový občanský zákoník oproti současnému, nemůže soud při řešení režimu neoprávněné stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch stavebníka, který postavil stavbu na cizím pozemku. Soud

¹⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 595/2001, ze dne 7. 6. 2001

¹⁴⁴ § 994 NOZ

¹⁴⁵ § 1091 odst. 1 a 2 NOZ

¹⁴⁶ § 1093 NOZ

¹⁴⁷ § 1095 NOZ

stavbu nebo zastavěný pozemek rovnou přikáže do vlastnictví jednoho nebo druhého účastníka řízení.¹⁴⁸ Pravomoc soudu zřídit věcné břemeno svým rozhodnutím při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci je však zachována, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.¹⁴⁹

Nový občanský zákoník přináší několik změn i ve věci nezbytné cesty¹⁵⁰, o jejíž povolení má zájem vlastník nemovité věci, na které nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Nezbytnou cestu nebude možné zřídit jen ke stavbě, ale i k pozemku. Soud ji může povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty. Nezbytná cesta může být zřízena jako služebnost, ale nemusí to tak být vždy. Soud může nezbytnou cestu zřídit i v podobě pouze práva závazkového, jako obligaci. Za povolení nezbytné cesty náleží vlastníkovu dotčeného pozemku úplata a také odčinění újmy, na což mají právo případně i jiné osoby, jejichž věcné právo bude zřízením cesty dotčeno. Při potřebě zřídit nezbytnou cestu jako umělou může vlastník dotčeného pozemku požadovat, aby žadatel část pozemku potřebnou pro nezbytnou cestu odkoupil. V takovém případě se cena stanoví nejen se zřetelem k ceně postoupeného pozemku, ale i s ohledem na znehodnocení zbývajících nemovitých majetku dotčeného vlastníka.

Pravomoc soudu zřídit právo odpovídající věcnému břemeni zakládá i druhý odstavec § 767 nového občanského zákoníku v případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů. Pokud jsou přítomné specifické důvody, jako např. péče o nezletilé dítě zemřelého manžela, anebo o něž manželé pečovali, anebo o dítě nezaopatřené, které s pozůstalým manželem žije, může soud na návrh pozůstalého manžela založit v jeho prospěch právo odpovídající věcnému břemeni bydlení, za úplatu odpovídající v místě obvyklému nájemnému, trvající nejvýše do doby, než se dítě bude schopno samo žít.

¹⁴⁸ § 1084 – § 1086 NOZ

¹⁴⁹ § 1145 NOZ

¹⁵⁰ § 1029 an. NOZ

Základní zásadu, kterou omezování vlastnického práva ovládá, tedy že je možné k omezení vlastnického práva přistoupit anebo věc vyvlastnit jen na základě zákona a ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, v novém občanském zákoníku najdeme v § 1038. Další ustanovení přikazuje za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci poskytnout vlastníkovu plnou náhradu odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen. Podmínky a postupy při rozhodování o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě jsou upraveny ve zmíněném zákoně o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., podle kterého postupuje při zřizování věcných břemen příslušný správní orgán. Účel, pro který je možné rozhodnutím správního orgánu věcné břemeno zříditi, příp. i zrušiti, stanoví vždy zvláštní zákon, jako je tomu ve stavebním nebo energetickém zákoně, zákoně o drahách, o elektronických nebo o pozemních komunikacích. Zřizování věcných břemen rozhodnutím správního orgánu podrobně rozebírám v kapitole 5.3.2.

Ani vznik věcného břemene **ze zákona**, kterému je věnována kapitola 5.4, není ničím novým, vyplývá z právního řádu již několik let, a ani nový občanský zákoník jej samozřejmě neopomíjí.

Zvláštní režim stanoví nový občanský zákoník v § 1261 pro lesní pozemky. Pozemek určený k plnění funkcí lesa¹⁵¹, lze zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Taková služebnost může být zřízena jen jako vykupitelná a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny. Služebnost k pozemkům plnícím funkci lesa tedy nelze vydržet, lze ji zříditi pouze smluvně, pořízením pro případ smrti anebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, a musí být předem zřejmé, že je tato služebnost zrušitelná proti zaplacení předem stanovené částky. V případě zřízení služebnosti je nutno respektovat zásady pro užívání lesa a péči o něj, jak je stanoví speciální zákon, tj. zákon o lesích.

¹⁵¹ tj. pozemek splňující podmínky určené v § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění

6. Změny věcných břemen

V právním vztahu věcného břemene může dojít ke změně některého z prvků, jimiž je tento vztah tvořen. Změna může nastat v subjektech, obsahu, nebo i předmětu věcného břemene.

6.1. Změna subjektu z věcného břemene povinného

Povinnost věcného břemene je vždy spojena s vlastnictvím věci a má tak věcněprávní charakter. Ke změně subjektu z věcného břemene povinného proto nedojde nikdy samostatně, ale vždy jako následek změny nositele vlastnického práva k nemovité věci, která je věcným břemenem zatížena. Tato změna nastane ex lege, jako důsledek změny vlastníka nemovité věci, se kterou na jejího nabyvatele současně přechází i povinnost věcného břemene. Stran přechodu povinnosti věcného břemene je nerozhodné, jestli ke změně vlastnického práva k nemovitosti došlo projevem vůle, tedy převodem, anebo na základě přechodu vlastnického práva. Stejně je to i za situace, kdy na straně povinné existuje pluralita subjektů, např. při spoluvlastnictví zatížené nemovitosti. Dojde-li ke změně v jedné ze zavázaných osob, nabude nabyvatel nejen spoluvlastnický podíl k nemovité věci, ale i povinnost z věcného břemene a stane se tak povinným subjektem v právním vztahu věcného břemene, stejně jako ostatní spoluvlastníci nemovitosti, na které věcné břemeno vázne.

6.2. Změna subjektu z věcného břemene oprávněného

Při změně subjektu z věcného břemene oprávněného je zapotřebí rozlišit, zda se jedná o břemeno, které se na straně oprávněné váže na osobu, či je vázáno na věc. U věcných břemen působících in personam lze jednoznačně konstatovat, že změna oprávněného subjektu není možná. Právo z věcného břemene zde má výhradně osobní povahu, je vázáno na určitou osobu a zaniká smrtí nebo zánikem této osoby. Takové právo není ani součástí společného jmění manželů, i když ho získal jeden z manželů za trvání manželství.¹⁵²

¹⁵² Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 80

V případě věcných břemen působících *in rem* je změna subjektu z věcného břemene oprávněného možná opět pouze v návaznosti na změnu subjektu vlastnického práva k nemovité věci, ke které se právo odpovídající věcnému břemeni váže. Změna subjektu věcného břemene nastává *ex lege*, je zákonným důsledkem změny vlastníka oprávněné nemovité věci. Stejně jako při změně subjektu povinného i zde není rozhodné, zda ke změně vlastníka nemovité věci dochází převodem či přechodem a stejné pravidlo platí i při pluralitě subjektů na oprávněné straně a může tak dojít ke změně i jen v jednom z více subjektů, kterým přísluší právo odpovídající věcnému břemeni.

Princip promítající věcněprávní povahu věcných břemen, podle kterého vázne věcné břemeno na nemovitosti a změnou jejího vlastníka nezaniká, nýbrž přechází na jejího nabyvatele, bude přirozeně platit i nadále, ačkoli to není v novém občanském zákoníku výslovně zmíněno.

6.3. Změna obsahu věcného břemene

Obsah právního vztahu věcného břemene tvoří práva a povinnosti a jejich změna v průběhu trvání tohoto vztahu je v zásadě možná. Obsah věcných břemen může být rozšířen nebo také zúžen. V případě zúžení věcného břemene, tedy omezení povinností, které z věcného břemene vyplývají, se v důsledku elasticity vlastnického práva obsah vlastnického práva, které je věcným břemenem omezeno, bez dalšího rozšíří do své původní podoby.

Změna obsahu věcného břemene může nastat především dohodou stran. Práva a povinnosti mohou být dohodou rozšířeny, zúženy, zaměněny apod. Stejně jako při vzniku věcného břemene je i při jeho změnách nutné dodržet náležitosti formy dohody a následně provést vklad do katastru nemovitostí. Tím ale nejsou vyloučeny možnosti např. dodatečného rozšíření obsahu věcného břemene výkonem práva nebo promlčení věcného břemene nevykonáváním korespondujícího práva v souladu s § 109 občanského zákoníku.¹⁵³

¹⁵³ Bradáč, A. a kol., *Věcná břemena od A do Z*, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 81

Obsah věcného břemene může také změnit orgán veřejné moci svým rozhodnutím. Takovým orgánem je soud v případě hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného vzniklého v důsledku změny poměrů¹⁵⁴, nebo vyvlastňovací úřad v rámci vyvlastnění za podmínek stanovených zvláštním zákonem.¹⁵⁵ Podmínky, za nichž je dána možnost soudu svým rozhodnutím věcné břemeno omezit, jsou totožné s podmínkami, za nichž může soud svým rozhodnutím věcné břemeno zrušit. Rozhodnutí soudu, zda věcné břemeno pouze omezí, anebo zcela zruší, záleží v míře, v jaké je další trvání věcného břemene nutné z hlediska uspokojování potřeb oprávněného, ovšem tak, aby hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného vzniklý změnou poměrů byl odstraněn. Stejně tak podmínky, za nichž může vyvlastňovací úřad vyvlastněním omezit věcné břemeno, se shodují s podmínkami pro zrušení věcného břemene vyvlastněním. Hranice, kdy oprávněný orgán věcné břemeno omezí nebo kdy je zruší, opět spočívá ve zjištění potřeby další existence věcného břemene a toho, zda nebrání řádnému užívání pozemků a staveb.

Soud je při změně poměrů dále oprávněn provést záměnu věcného plnění za plnění peněžité, což lze považovat za speciální změnu obsahu věcného břemene. Soud takové rozhodnutí vydá, pokud se pro změnu poměrů jeví věcné plnění jako nespravedlivé, tj. pokud se zřetelem k dobrým mravům přesahuje doposud stanovené věcné plnění z hlediska oprávněných zájmů povinného únosnou mírou. Nový občanský zákoník tuto pravomoc soudu nestanoví a určení peněžitého plnění namísto věcného, uznaného za nespravedlivé, nebude rozhodnutím soudu možné.

Podle nového občanského zákoníku má soud možnost omezit nebo zrušit služebnost za přiměřenou náhradu při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby.¹⁵⁶ Nová právní úprava se v tomto od současné na první pohled příliš neliší, ale při přímém

¹⁵⁴ § 135p odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

¹⁵⁵ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění

¹⁵⁶ § 1299 odst. 2 NOZ

srovnání je zřejmé, že nový občanský zákoník přiznává právo domáhat se změny nebo zrušení věcného břemene pro hrubý nepoměr pouze vlastníku služebné věci, což lze považovat za určité zúžení práv oprávněného subjektu, kterému toto právo doposud přiznávala i judikatura.¹⁵⁷

Úprava obsahu věcného břemene soudem může být vyžadována i při dělení panující nebo zatížené věci, pokud z věcného břemene vyplývá právo k plodům nebo užitkům. Dochází-li k dělení panující věci, může každá z oprávněných osob navrhnout, aby vykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni upravil soud. Stejně tak může o úpravu výkonu práva soudem žádat i každá z osob obtížených, pokud dochází k dělení obtížené věci. Soud výkon práv upraví s ohledem na povahu a účel zatížení, jakož i s ohledem na hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů tak, aby výsledek odpovídal zásadám slušnosti a aby se zatížení nezvětšilo.¹⁵⁸

6.4. Změna předmětu věcného břemene

Změna přímého předmětu právního vztahu věcného břemene, tedy změna možností chování subjektů tohoto vztahu, je proveditelná pouze tak, že původní věcné břemeno zanikne a zřídí se věcné břemeno nové. Měnit přímý předmět právního vztahu věcného břemene nějakým dílčím způsobem není možný.

Nemovitě věci, na něž jsou práva a povinnosti v právním vztahu věcného břemene vázána, však mohou doznat změn a ke změně nepřímého předmětu věcného břemene tak dojít může, zejména dojde-li k dělení nemovitosti nebo k jejímu sloučení s nemovitostí jinou.

Je-li rozdělena služebná nemovitost, pak je z hlediska trvání právního vztahu věcného břemene rozhodné, zda je zatížena celá, anebo jen její určitá část. Pokud je věcným břemenem zatížena celá nemovitost, jsou po jejím rozdělení zatíženy všechny takto nově vzniklé nemovitosti. Pokud věcné břemeno vázne jen na její určité části, je

¹⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3619/2008, ze dne 6. 11. 2008

¹⁵⁸ § 1153 NOZ

po jejím rozdělení zatížena ta nemovitost, na které se část zatížená věcným břemenem nachází. Není přirozeně vyloučeno, aby nakonec zůstalo zatíženo více nově vzniklých nemovitostí, anebo dokonce všechny, pokud část zatížená věcným břemenem do všech těchto nemovitostí zasahuje. V případě pozemků je konkrétní část, ke které se povinnost z věcného břemene váže, zobrazována v geometrickém plánu. Rozdělení však nepřichází v úvahu jen u pozemků, ale také u staveb, anebo u bytových domů, které jsou děleny na jednotlivé byty, tzv. jednotky. Na vlastníky bytů pak při vzniku vlastnického práva k jednotkám přechází věcná břemena váznoucí na společných částech domu a na pozemku.¹⁵⁹ Naopak pokud se vlastnictví jednotlivých jednotek zrušuje a mění se na vlastnictví, příp. podílové spoluvlastnictví budovy¹⁶⁰, mohou nastat komplikace, pokud na některých jednotkách věcné břemeno vázne.¹⁶¹

Slučování pozemků, které jsou věcným břemenem zatíženy celé, vylučuje vyhláška, kterou se provádí katastrální zákon a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem¹⁶², která přímo stanoví: „Není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související. Výjimkou jsou parcely nebo jejich části, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu.“ Zatížené pozemky, u kterých je přesně vymezena část zemského povrchu, ke které se věcné břemeno váže, je tedy možné slučovat s jinými, jelikož na vymezení jejich části zatížené věcným břemenem tato změna nemá vliv.

Na straně panující nemovitosti je věcné břemeno vždy vázáno na celou nemovitou věc, nikoli na její určitou část. Proto také pokud je tato oprávněná nemovitost rozdělena, je právo odpovídající věcnému břemeni spojeno s vlastnickým právem ke všem nově vzniklým nemovitostem. Pokud by ale tyto nové nemovitosti měly každá jiného vlastníka, rozšířil by se tak okruh osob oprávněných vykonávat právo odpovídající

¹⁵⁹ § 20 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění

¹⁶⁰ podle § 5 odst. 6 a 7 téhož zákona

¹⁶¹ Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 84

¹⁶² § 4 odst. 7 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění (katastrální vyhláška)

věcnému břemeni a tím by mohl vzniknout hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou těchto oprávněných osob. Takováto změna poměrů by mohla být předpokladem pro zrušení nebo omezení věcného břemene soudem podle § 151p odstavce 3 občanského zákoníku.

Sloučení oprávněného pozemku s jiným pozemkem vylučuje již zmiňovaná katastrální vyhláška. Sloučení oprávněné jednotky s jinou jednotkou do budovy při zrušení vlastnictví jednotek¹⁶³ by mohlo mít ten následek, že právo odpovídající věcnému břemeni bude nadále spojeno se spoluvlastnickým podílem k budově ve výši odpovídající předchozímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu příslušejícímu k vlastnictví oprávněné jednotky.¹⁶⁴

V novém občanském zákoníku řešení situace, kdy se nepřímý předmět věcného břemene změní tím, že se věc rozdělí, ovládají shodná pravidla. Při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním. Rozdělí-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních.¹⁶⁵

¹⁶³ podle § 5 odst. 6 a 7 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění

¹⁶⁴ Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 84

¹⁶⁵ § 1151 a § 1152 NOZ

7. Zánik věcných břemen

Způsoby, jakými může dojít k zániku právního vztahu věcného břemene, upravuje § 151p občanského zákoníku. Podle prvního odstavce tohoto ustanovení zanikají věcná břemena rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, anebo smlouvou. Naposledy jmenovaná možnost je dovozována z poslední věty prvního odstavce, která zánik práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou podmiňuje vkladem do katastru nemovitostí.

Přístup právní teorie k otázce rozsahu přípustných způsobů zániku věcných břemen však není jednotný. Část literatury dovozuje, že se jedná o uzavřený výčet, který nelze rozšiřovat o další varianty zániku věcných břemen,¹⁶⁶ ale ta druhá a větší část autorů, kteří se věnují tomuto tématu, se shoduje na tom, že vedle výslovně uvedených způsobů zániku věcných břemen lze vymezit i další, obecné způsoby zániku právních vztahů, které v části o zániku věcných břemen zmíněné nejsou, neexistuje ale důvod, proč je jako způsob, kterým zanikne věcné břemeno, nepřipustit. Takovou právní skutečností je uplynutí doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno, splnění sjednané rozvazovací podmínky, anebo splnutí práva a povinnosti plynoucí z věcného břemene v jedné osobě, které však, jak už jsem výše uvedla, jako způsob zániku věcného břemene vylučuje nový občanský zákoník.¹⁶⁷

Pokud vznikne spor o tom, zda právní vztah věcného břemene trvá, anebo zda zanikl, a bude-li na tom naléhavý právní zájem, lze se návrhem ve smyslu § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, domáhat určení, zda věcné břemeno existuje či nikoli.

Ve věci pořadí právních skutečností způsobujících zánik věcných břemen se v této kapitole nedržím sledu uvedeného v občanském zákoně, ale řadím dohodu subjektů na první místo stejně jako je tomu v kapitole o vzniku věcných břemen, což více respektuje

¹⁶⁶ Jehlička, O., Švestka, J. Škárová, M., a kol., Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání, C. H. Beck, Praha, 2003, str. 434 a také Spáčil, J., Věcná břemena v občanském zákoníku, C. H. Beck, Praha, 2006, str. 57

¹⁶⁷ § 1301 a § 1308 NOZ

podstatu soukromého práva. Právní skutečnost, na jejímž základě věcné břemeno zaniká, ale samozřejmě nemusí být totožná se skutečností, na jejímž základě vzniklo.

7.1. Zánik věcného břemene dohodou

Smlouvu o zrušení věcného břemene nazývám dohodou v souladu s pravidlem, že smlouvou právní vztahy vznikají a dohodou se mění nebo ruší¹⁶⁸. Pokud jde o její náležitosti, lze přiměřeně použít zásady platné pro smlouvu o zřízení věcného břemene. Dohoda o zrušení věcného břemene tedy musí mít písemnou formu a podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Subjektem této dohody musí být osoba povinná a osoba oprávněná z věcného břemene, přičemž v době jejího uzavírání může jít o osoby rozdílné od osob, které smlouvou věcné břemeno zřizovaly. Zrušované věcné břemeno ale vůbec nemuselo být zřízeno smlouvou, nýbrž mohlo vzniknout například vydržením, anebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Věcné břemeno zanikne dnem výmazu vkladu práva z katastru provedeného podle pravomocného rozhodnutí o povolení výmazu, s účinností ke dni, kdy byl návrh na výmaz doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Pokud by se dohodou rušilo věcné břemeno k nemovitosti v katastru neevidované, zánik by nastal účinností smlouvy. To platí v situacích, kdy u věcného břemene působícího in rem není předmětem evidence ani jedna z nemovitostí, a kdy u věcného břemene působícího in personam není předmětem evidence nemovitost zatížená. Je-li v případě věcných břemen působících in rem byť jen jedna z nemovitostí předmětem evidence v katastru, je nezbytný výmaz z katastru po vkladovém řízení.¹⁶⁹

7.2. Zánik věcného břemene rozhodnutím orgánu veřejné moci

Pokud je věcné břemeno rušeno orgánem k tomu příslušným, zaniká právní mocí vydaného rozhodnutí, anebo dnem, který je v něm uvedený. Rozhodnutí o zrušení věcného břemene má konstitutivní povahu a je podkladem pro výmaz zápisu věcného břemene z katastru nemovitostí záznamem. Omezit nebo zrušit věcné břemeno

¹⁶⁸ Obecnou úpravu zániku závazků obsahuje § 570 an. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

¹⁶⁹ Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 92

je oprávněn soud v případě změny poměrů mající za následek hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, a dále také vyvlastňovací a pozemkový úřad.

7.2.1. Zrušení věcného břemene rozhodnutím soudu

Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Takto definuje podmínky pro zrušení věcného břemene soudem občanský zákoník v první větě § 151p odst. 3.

Již v kapitole věnující se obsahu věcných břemen jsem zmínila, že změnu poměrů nelze zaměňovat s tím, když oprávněný z věcného břemene začne vykonávat právo odpovídající věcnému břemeni intenzivněji a tím překročí rozsah svého práva určený věcným břemenem, byť by se tak stalo v důsledku změn, které se na jeho straně udály. Tento případ je nepřipustným rozšířením věcného břemene a vlastník zatíženého pozemku se proti takovému počínání, které je neoprávněným zásahem do jeho vlastnického práva, může bránit soudní žalobou.¹⁷⁰

Změna poměrů opravňující soud ke zrušení věcného břemene zato nastává v rámci existujícího právního vztahu, aniž by došlo k překročení rozsahu práv vyplývajících z právního vztahu věcného břemene. Podmínkou je existence změny poměrů v době rozhodování soudu a její trvalý charakter. Změna poměrů může mít různou příčinu, spočívající jak v objektivních okolnostech, tak i v osobních poměrech stran. Může jí být například rozdělení zatíženého pozemku, s jehož jednou částí potřebuje její vlastník nakládat způsobem, který není slučitelný s věcným břemenem, které tento nově vzniklý pozemek po rozdělení stále zatěžuje, i když oprávněný z věcného břemene bude své právo vykonávat na druhé části rozděleného pozemku, která k plnění účelu věcného břemene lépe poslouží. Jiným příkladem, kdy je změna

¹⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1043/2004: „V případě, že oprávněný z věcného břemene vykonává právo v širším rozsahu, než mu věcné břemeno umožňuje, resp. toto břemeno svémocně rozšiřuje, může se oprávněný bránit negatorní žalobou podle § 126 odst. 1 ObčZ; nejde však o změnu poměrů, která by měla za následek možnost zrušení věcného břemene.“

naopak na straně oprávněného z věcného břemene, je případ, kdy osoba, které svědčí právo bydlení v bytě, zdědí rodinný dům, kam se odstěhuje, byt neužívá a jeho vlastník jej naopak potřebuje.¹⁷¹ Změnou poměrů je i promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni, kterému věnuji následující kapitolu.

Hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného představuje porovnání práv oprávněného subjektu s povinnostmi zavázaného. Vzhledem k povaze právního vztahu věcného břemene, kdy na jedné straně převládají práva a na druhé straně převládají povinnosti, tedy nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného zde existuje vždy, vyžaduje zákon kvalifikovaný, tj. hrubý nepoměr. Zjištění hrubého nepoměru je otázkou skutkovou a na jejím posouzení bude záviset rozhodnutí soudu, zda věcné břemeno zruší, anebo pouze omezí. Podle soudní praxe je pro úvahu, zda změnou poměrů vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, rozhodující porovnání stavu mezi zatížením vlastníka a výhodou oprávněného v době, kdy bylo věcné břemeno zřízeno, se stavem v době rozhodování soudu. Gramatickým výkladem lze dovodit, že změna poměrů a hrubý nepoměr musí být ve vztahu příčiny a následku. Bez příčinné souvislosti mezi oběma skutečnostmi by ke zrušení věcného břemene nebylo možné přistoupit,¹⁷² což potvrzuje i judikát citovaný vzápětí.

Podle judikatury je při rozhodování o omezení nebo o zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů třeba brát v úvahu všechny okolnosti. Především je třeba zjistit, zda došlo ke změně poměrů, a v kladném případě posoudit, nakolik tato změna měla vliv na způsob výkonu práva, odpovídajícího věcnému břemeni, jak se projevila na užívání nemovitosti věcným břemenem zatížené, a vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu a porovnat ji s případnou újmou, která vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů. Právně významný je jen ten hrubý nepoměr, který vznikl v důsledku změny poměrů; i když ke změně poměrů došlo a je dán i hrubý nepoměr

¹⁷¹ Druhý z uvedených příkladů viz Spáčil, J., *Věcná břemena v občanském zákoníku*, C. H. Beck, Praha, 2006, str. 53

¹⁷² Bradáč, A. a kol., *Věcná břemena od A do Z*, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 89

mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nejsou podmínky pro zrušení věcného břemene dány, pokud tento hrubý nepoměr existoval již před změnou poměrů.¹⁷³

Samotná změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nemá za následek zánik věcného břemene. V tomto případě se však lze domáhat, aby soud za přiměřenou náhradu, věcného břemeno zrušil.¹⁷⁴ Věcné břemeno tak nezaniká ze zákona na základě existence změny poměrů, ani nedochází k tomu, že by soud jeho zánik konstatoval. Soud může pro změnu poměrů způsobující onen hrubý nepoměr věcné břemeno zrušit.

Návrh na zrušení či omezení věcného břemene pro změnu poměrů způsobující hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného podává zpravidla subjekt z věcného břemene povinný. Lze si ale představit situaci, kdy je věcné břemeno na obtíž i osobě z věcného břemene oprávněné, už například proto, že se musí přiměřeně podílet na výdajích vynakládaných za účelem zachování a oprav služebné věci. Navíc může být sjednána i úplata, kterou je třeba platit pravidelně po celou dobu existence věcného břemene. Tím, že by oprávněná osoba jednoduše přestala své právo využívat, aniž by došlo ke zrušení věcného břemene, by se těchto svých povinností nezbavila a situace by pro ni zůstala nevýhodná.

Literatura¹⁷⁵ uvádí jako možnost zániku věcného břemene vzdání se práva, které může učinit oprávněný, ovšem bez toho, že mu za zřeknutí se tohoto práva náleží jakákoli náhrada. Jednostranné vzdání se práva však občanský zákoník nepřipouští,

¹⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1665/1999, ze dne 25. 1. 2001

¹⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2395/2004, ze dne 10. 5. 2005

¹⁷⁵ Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 90: „Jestliže je to oprávněný z věcného břemene, který se jej chce vzdát, může tak učinit ovšem bez toho, že by mu za zřeknutí se tohoto práva náležela jakákoli náhrada.“

Lesák, J., Vzdání se práva z věcného břemene, Právní fórum 2/2010, str. 45-48 – polemika nad otázkou, zda je jednostranné vzdání se práva z věcného břemene možné v případě, kdy oprávněný z věcného břemene na základě dohody nenese přiměřeně náklady na zachování a opravy věci, kterou užívá, ani nemá vůči povinnému žádné jiné povinnosti.

nýbrž musí být učiněno písemně formou dohody¹⁷⁶, a proto nejde podle mého názoru o zvláštní způsob, jakým může věcné břemeno zaniknout, ale jedná se o prostý zánik věcného břemene dohodou.

Zákon tedy oprávněnému z věcného břemene, který má zájem věcné břemeno zrušit bez dohody s povinným, žádnou možnost, jak se zrušení věcného břemene domoci, nedává. Aktivní legitimaci k podání žaloby ale ani neomezuje výhradně na povinného z věcného břemene, a proto, podívám-li se na to ještě navíc optikou ústavnosti a ústavně zaručených práv jedince, není důvod nepřiznat právo domáhat se u soudu zrušení věcného břemene i osobě z věcného břemene oprávněné. Stejně tak může tato osoba žádat přiměřenou náhradu, kterou se vypořádá majetkový prospěch vlastníka nemovitosti, která věcným břemenem přestává být zatížena, příp. se částečně vykompenzuje úplata, kterou oprávněný za zřízení věcného břemene poskytl. Aktivní legitimaci oprávněného z věcného břemene podat soudu návrh na jeho zrušení potvrdil i Nejvyšší soud v rozsudku z listopadu roku 2008.¹⁷⁷

Zmínila jsem náhradu oprávněnému z věcného břemene, které má být zrušeno. Určení výše přiměřené náhrady je obligatorní náležitostí rozhodnutí o zrušení nebo omezení věcného břemene. Pro stanovení výše přiměřené náhrady při zrušení věcného břemene je zohledněna částka, kterou za zřízení práva oprávněný zaplatil, a doba, po kterou práva z věcného břemene vykonával. Většinou je oprávněnému přiznávána jednorázová peněžitá náhrada, ovšem není vyloučeno ani poskytování opakujícího se peněžitého plnění, anebo plnění nepeněžitého, spočívajícího ve vytvoření stavu, který zabezpečí plnohodnotné uspokojení potřeb doposud zajišťovaných zrušeným věcným břemenem.

¹⁷⁶ § 574 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3619/2008, ze dne 6. 11. 2008

7.2.2. Zrušení věcného břemene rozhodnutím správního orgánu

Mezi správní orgány oprávněné rozhodnout o zrušení právního vztahu věcného břemene patří vyvlastňovací a pozemkový úřad.

Vyvlastňovací úřad ruší právo odpovídající věcnému břemeni svým konstitutivním rozhodnutím postupem podle již zmíněného vyvlastňovacího zákona¹⁷⁸ a za podmínek jím stanovených. Pro jaký účel může dojít k vyvlastnění tímto autoritativním zrušením práva odpovídajícího věcnému břemeni, stanoví vždy zvláštní zákon. Vyvlastnění přitom lze ale provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad zájmem zachovat dosavadní práva vyvlastňovaného. Vyvlastňovanému vždy náleží za zrušení práva odpovídajícího věcnému břemeni náhrada ve výši ceny tohoto práva¹⁷⁹ a také dalších nákladů s vyvlastněním souvisejících.

Zákon o vyvlastnění také stanoví, že práva třetích osob, a tedy i věcná břemena, vážící se k pozemku nebo stavbě, u které dochází k vyvlastnění spočívajícímu v odnětí vlastnického práva, zanikají okamžikem rozhodnutí o tomto vyvlastnění, pokud to není dále v zákoně vyloučeno.¹⁸⁰ Jednu takovou výjimku uvádí předpis hned vzápětí a platnost ustanovení o zániku věcných břemen váznoucích na vyvlastňovaných nemovitostech vylučuje pro věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala.¹⁸¹

Pozemkový úřad rozhoduje jak o zřízení, tak o zrušení věcného břemene v souvislosti s vydáváním nemovitostí, anebo s prováděním pozemkových úprav.

K vydávání nemovitosti oprávněné osobě dochází z mnoha důvodů uvedených v zákoně, a pokud je toho nezbytně třeba, může pozemkový úřad zřídit nebo zrušit

¹⁷⁸ zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

¹⁷⁹ stanovené podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

¹⁸⁰ § 6 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění

¹⁸¹ § 8 téhož zákona

na převáděné nemovitosti věcné břemeno, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků.¹⁸²

Rozhodování o rušení věcných břemen při provádění pozemkových úprav činí pozemkový úřad přednostně na základě dohody vlastníků, ale pokud se vlastníci pozemků nedohodnou, přistupuje k autoritativnímu řešení podle zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.¹⁸³ Návrh pozemkových úprav schválí pozemkový úřad tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň ¾ výměry pozemků, které jsou řešeny. Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav oznamuje pozemkový úřad veřejnou vyhláškou a současně jej doručuje i osobám, které jsou jím dotčeny.¹⁸⁴ Poté, co toto rozhodnutí nabude právní moci, stává se závazným podkladem pro konečné rozhodnutí pozemkového úřadu, tj. i pro rozhodnutí o zrušení věcného břemene k pozemku dotčeného pozemkovými úpravami. Proti rozhodnutí o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat.¹⁸⁵

7.3. Zánik věcného břemene ze zákona

Zánik ze zákona uvádí občanský zákoník jako jednu z možností, jak může právní vztah věcného břemene zaniknout. Tato varianta zániku věcného břemene předpokládá existenci právní normy, jejíž hypotéza obsahuje pro tento zánik podmínky, a když dojde k jejich naplnění, dojde stejným okamžikem automaticky i k zániku věcného břemene, pokud samozřejmě samotný zákon neurčí pro zánik den pozdější, každopádně ale bez toho, aby bylo potřebné nějaké další konstitutivní rozhodnutí. Zánik věcného břemene je zde přímým důsledkem aplikace právní normy, to znamená, že k němu dochází přímo ex lege.

¹⁸² § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění

¹⁸³ § 19 odst. 2 téhož zákona

¹⁸⁴ § 11 odst. 4 a 5 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění

¹⁸⁵ § 11 odst. 8 téhož zákona

Platná právní úprava spojuje zánik věcného břemene s nastoupením určitých trvalých změn, se smrtí nebo zánikem oprávněné osoby z věcného břemene, s prodejem zatížené nemovitosti v soudní dražbě, anebo s jejím zahrnutím do majetkové podstaty zpeněžované v rámci insolvenčního řízení.

7.3.1. Zánik v důsledku nastalých trvalých změn

Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Věcné břemeno tím, že služebná nemovitá věc nemůže sloužit osobě z něj oprávněné, anebo nemůže sloužit panující nemovité věci, pokud jde o věcné břemeno in rem, ztratí svůj význam a podle § 151p odst. 2 občanského zákoníku zanikne. Změna zapříčiňující to, že právo věcného břemene již nemůže být nadále vykonáváno a věcné břemeno tak nemůže plnit svou funkci, musí být trvalého charakteru, což je ostatně zdůrazněno i poslední větou uvedeného odstavce, podle které nezaniká věcné břemeno pro pouhou přechodnou nemožnost výkonu práva.

Trvalé změny, v jejichž důsledku dojde k zániku věcného břemene, se mohou týkat jak věci zatížené, např. přeložení liniové stavby, kdy existovalo věcné břemeno zatěžující dotčenou nemovitost vzniklé ex lege, nebo demolice zatíženého domu; tak věci oprávněné, např. rozdělení této věci tak, že věcné břemeno může sloužit prospěšnějšímu užívání pouze některé části této věci, musí jít samozřejmě o věc samostatnou. U věcných břemen působících in personam se mohou změny týkat také oprávněné osoby, např. opuštění užívaného bytu odchodem do ústavu sociální péče s úmyslem již se nevrátit. Jak z uvedených příkladů vyplývá, zahrnuje tento způsob i zánik věcného břemene zánikem (zničením) věci, který býval dříve uváděn samostatně.¹⁸⁶

Život však nepřináší jen situace, kdy se z nemovité věci stane hromádka cihel, a kdy nikdo nepochybuje o tom, že je tímto zničená natolik, že vlastně zanikla a s ní i věcné břemeno, které ji zatěžovalo. Nemovitost může být zničena i jen částečně,

¹⁸⁶ Bradáč, A. a kolektiv, Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 86 a 87

anebo může dojít k úmyslným změnám, které nepřímý předmět věcného břemene, vázajícího na této nemovitosti, zasahují. Otázku, zda právo odpovídající věcnému břemeni užívání obytné místnosti zanikne, je-li budova, ve které se místnost nachází, přestavěna tak, že místnost, ke které bylo původně věcné břemeno zřízeno, již neexistuje, řešil i Nejvyšší soud a v rozsudku¹⁸⁷ vyjádřil následující závěr: „V případě, že budova, ve které je místnost zatížená věcným břemenem je přestavěna tak, že tato místnost již (s vlastnostmi uvedenými v právním úkonu zřizujícím věcné břemeno) neexistuje, věcné břemeno zanikne pro nemožnost výkonu jen v případě, že není možné uvedení věci do původního stavu a v budově není obdobná (nikoliv jen totožná) místnost, ve které by bylo možno právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat.“ Soud své rozhodnutí odůvodňuje zejména účelem osobních věcných břemen, která zajišťují konkrétní potřebu oprávněné osoby na vymezenou dobu, příp. na dobu jejího života, a jakožto trvalé oprávnění může zaniknout jen ze zákonných důvodů. Oprávněná osoba se v uvedeném případě může domáhat znovuzřízení předmětné místnosti nebo náhrady škody. Změna služebné nemovitosti povinným, která by měla za následek nemožnost výkonu práva oprávněného, není tedy bez souhlasu oprávněného možná.

Zajímavá je otázka, v jaké lhůtě musí dojít k nápravě stavu nemovitosti, pozemku nebo budovy, která nemůže pro své poškození sloužit účelu věcného břemene na ní vázajícího, anebo nemůže být pomocí služebného pozemku využívána, aby bylo možné konstatovat, že změna je pouze dočasná, a že pro zrušení věcného břemene není splněna podmínka trvalého charakteru změny. Podle literatury¹⁸⁸ je situace zcela jasná v případě zkázy pozemku: v důsledku zaplavení při povodni nebo i propadnutí v důlním území věcné břemeno nezaniká, obnoví-li se později možnost pozemek užívat. V případě budovy však situace již tak jasná není, a to i s ohledem na stále platnou zásadu *superficies non solo cedit*. Zanikne-li budova, jejímuž vlastníkově svědčí věcné břemeno, dojde k jeho oživení v případě, že na jejím místě bude postavena budova nová, které bude moci i dosavadní břemeno sloužit. Na tomto místě je již nastolená otázka, do kdy musí být nová budova postavena, aby věcné břemeno nezaniklo. Lze mít zato, že odůvodněnou je lhůta deseti let, která je určující pro promlčení práva

¹⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1304/2007, ze dne 25. 6. 2008

¹⁸⁸ Spáčil, J., *Věcná břemena v občanském zákoníku*, C. H. Beck, Praha, 2006, str. 51 a 52

odpovídajícího věcnému břemeni jeho nevykonáváním. Každou situaci je však třeba konkrétně posoudit s přihlédnutím k dobrým mravům.

7.3.2. Zánik v důsledku smrti nebo zániku oprávněné osoby

Patří-li právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě, zanikne podle § 151p odstavce 4 občanského zákoníku nejpozději její smrtí nebo zánikem. Je zřejmé, že tato norma se vztahuje toliko na věcná břemena působící in personam, ať už ve prospěch fyzické osoby, anebo osoby právnické. Druhá a třetí věta uvedeného odstavce stanoví pravidlo pro věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku. Tato při převodu nebo přechodu podniku sledují jeho právní osud a přecházejí na nabyvatele podniku společně s podnikem nebo částí podniku, která může být provozována samostatně. Aplikace tohoto ustanovení vyžaduje, aby věcné břemeno bylo zřízeno v přímé souvislosti s provozem podniku. Nestačí, je-li věcné břemeno využíváno pro podnik, pokud bylo zřízeno z jiných důvodů a k jinému účelu.

Smrt nebo zánik osoby z věcného břemene povinné je právně irelevantní vzhledem k věcněprávní povaze věcných břemen a jejich vázaností na nemovitou věc. Stejně tak nemá na trvání věcného břemene vliv smrt nebo zánik osoby oprávněné, je-li právo odpovídající věcnému břemeni vázáno na vlastnictví nemovitosti. V obou případech věcná břemena nezanikají, ale přecházejí na nabyvatele nemovitostí.

7.3.3. Zánik v důsledku prodeje nemovitosti soudní dražbou

Nucený prodej nemovitosti v rámci řízení o výkon rozhodnutí směřuje k vymožení peněžité částky a uspokojení pohledávek na peněžité plnění, které povinný dobrovolně nesplnil. Prodej nemovitosti patří k nejúčinnějšímu jednorázovému výkonu rozhodnutí, jímž lze vymáhat i velmi vysoké částky. Nemovitost nabude nový vlastník, její vydražitel, a ten chce vlastnit nemovitost bez závad, to znamená i bez věcných břemen, která by na nemovitosti vázla, a která by jej omezovala ve prospěch někoho jiného.

Soud vyzve povinného v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, aby oznámil, zda a kdo má k nemovitosti, jejíž prodej je navržen, předkupní právo, nájemní právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni.¹⁸⁹ Po právní moci soud doručí usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitost a v jejichž obvodu má povinný své bydliště (sídlo, místo podnikání), a vyvěsí jej na úřední desce soudu. O tom, že usnesení nabylo právní moci, soud vyrozumí i příslušný katastrální úřad.¹⁹⁰ Dále soud ustanoví znalce, který nemovitost i její příslušenství ocení a podle výsledků ocenění soud určí nemovitost, které se výkon týká, její výslednou cenu společně s cenou příslušenství, a také určí věcná břemena a nájemní práva, u kterých je zájem na jejich zachování, a která prodejem v dražbě nezaniknou.¹⁹¹ Vše soud následně uveřejní v dražební vyhlášce.

Současně soud zváží, zda u nějakého věcného břemene, váznoucího na prodávané nemovitosti, neshledá hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, a pokud by takové právo navíc výrazně omezovalo možnost nemovitost v dražbě prodat, rozhodne o jeho zániku.¹⁹²

Věcná břemena a nájemní práva, nejde-li o nájem bytu nebo věcné břemeno bydlení, neuvedená v dražební vyhlášce nebo neoznámená soudem po zahájení dražebního jednání, zanikají dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel¹⁹³ jejím vlastníkem.¹⁹⁴ Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.¹⁹⁵

¹⁸⁹ § 335b odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

¹⁹⁰ § 335b odst. 4 téhož zákona

¹⁹¹ § 336a odst. 1 téhož zákona

¹⁹² § 336a odst. 2 téhož zákona

¹⁹³ Po zveřejnění usnesení o příklepu může každý soudu písemně navrhnout, že vydraženou nemovitost chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání - předražek. Kdo navrhne předražek nejvyšší, nabude nemovitost – předražitel.

¹⁹⁴ § 336l odst. 5 téhož zákona

¹⁹⁵ § 336l odst. 2 téhož zákona

V důsledku prodeje nemovitosti v soudní dražbě tedy zanikají věcná břemena, která soud neuvedl v dražební vyhlášce nebo je dodatečně neoznámil, anebo která nespočívají v právu bydlení, a to okamžikem udělení příklepu vydražiteli.

7.3.4. Zánik v důsledku zpeněžení majetkové podstaty v insolvenčním řízení

Posledním ze způsobů zániku věcného břemene přímo ze zákona je zánik věcného břemene jako následek zpeněžení majetkové podstaty tímto břemenem zatížené, v rámci insolvenčního řízení, podle § 285 odst. 1 písm. b) insolvenčního zákona, tj. zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení.

Zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, věcná břemena, která zatěžují zpeněžovaný majetek a která jsou v insolvenčním řízení neúčinná. To jsou konkrétně taková, která vznikla a začala zatěžovat majetek dlužníka za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, a prohlášením konkursu se v insolvenčním řízení stala neúčinnými.¹⁹⁶

7.4. Zánik věcného břemene uplynutím doby

Ačkoli je v praxi spíše běžné, že věcná břemena jsou zřizována na dobu blíže neurčenou, není vyloučeno zřízení věcného břemene na dobu určitou. Podle § 578 občanského zákoníku pak práva i povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny. Věcné břemeno zanikne samotným uplynutím stanovené doby.

K otázce zřizování věcných břemen na dobu určitou se vyjádřil i Ústavní soud v nálezu sp. zn. III. ÚS 104/2004, který se neztotožnil s nemožností věcné břemeno zřídit na určitou dobu, protože možnost zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, zákon nezná. Neztotožňuje se ani s názorem, že v této části je třeba hledět na smlouvu jako na časově neomezenou. Skutečnost, že občanský zákoník výslovně uvedený způsob zániku věcného břemene neupravuje, neznamená, že tímto

¹⁹⁶ § 248 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění

způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude zapsána do příslušného katastru nemovitostí).

Tezi o přípustnosti sjednání věcného břemene na dobu určitou podporuje co do jejího základu již samotná dikce § 151p odst. 1 věty druhé občanského zákoníku, dle níž „k zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí“. Explicitní úprava možného zániku věcného břemene smlouvou totiž v sobě bezesporu implikuje přípustnost smluvního ujednání o jeho zániku a priori, tj. již při prvotním uzavření smlouvy, pokud si smluvní strany ve smlouvě výslovně sjednají dobu, na kterou je omezeno. Samozřejmě je z pohledu nastoupení příslušných právních účinků současně nezbytné, aby toto ujednání reflektoval i následný vklad do katastru nemovitostí.¹⁹⁷

7.5. Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky

Podmínka je vedlejším ujednáním obsaženým v právním úkonu, kterým se právní účinky takového úkonu činí závislé na určité nejisté události, která má nastat v budoucnu. Občanský zákoník obsahuje úpravu podmínek v § 36, kde se, kromě jiného, uvádí: Vznik, změnu nebo zánik práva či povinnosti lze vázat na splnění podmínky. K podmínce nemožné, na kterou je vázán zánik práva nebo povinnosti, se nepřihlíží.

Hovoříme-li o podmínce v souvislosti se zánikem závazku, jedná se o podmínku rozvazovací, tedy takovou, na jejímž splnění závisí, zda následky již nastalé pominou. Pakliže jsem připustila, že výčet způsobů zániku věcných břemen není taxativním, ale pouze demonstrativním, musím i zánik závazku splněním rozvazovací podmínky připustit jako jednu z možností, jak může zaniknout právní vztah věcného břemene. Vázat zánik věcného břemene na rozvazovací podmínku je dokonce vhodnější, jak časové omezení věcného břemene určitou dobou. Lze si představit věcná břemena na dobu trvání stavby komunikace, na dobu existence provozovny v objektu, na dobu, než bude jiné místo přípustné k bydlení a podobné situace, které lze optimálně řešit věcným

¹⁹⁷ Hanuš, L., K zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, Právní rozhledy 3/2005, str. 97

břemenem, jehož trvání je vázáno na splnění rozvazovací podmínky. Takové věcné břemeno pak zaniká výmazem z katastru nemovitostí.

7.6. Zánik věcného břemene splynutím práv a povinností v jedné osobě

Možnost zániku věcného břemene splynutím práv a povinností v jedné osobě, konfuzí, není zcela jednoznačná a přináší hned několik otázek. Občanský zákoník pro zánik závazků splynutím stanoví normu v § 584, kde jasně uvádí, že jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak. Stran věcných břemen toto znamená, že jestliže nabude vlastnictví panujícího i služebného pozemku stejná osoba, anebo se vlastníkem zatížené nemovitosti stane osoba oprávněná z osobního věcného břemene, právní vztah věcného břemene zanikne.

V odborné literatuře však o tomto tvrzení nepadá naprostá shoda. Podle jedné části autorů¹⁹⁸ není pochyb o tom, že se splynutí uplatní také u věcných břemen, už s ohledem na definici věcných břemen obsaženou v občanském zákoníku, ze které vyplývá zásada „nemini res sua servit“. Při spojení práva odpovídajícího věcnému břemeni a povinnosti věcného břemene v jediném subjektu lze podle tohoto názoru usuzovat, že věcné břemeno zanikne okamžikem splynutí oprávněného a povinného subjektu pro neexistenci potřeby, která by mohla být prostřednictvím věcného břemene uspokojována. Je nemyslitelné, aby jeden subjekt disponoval k vlastněné nemovitosti právy vyplývajícími z vlastněného práva a současně právy z věcného břemene. Při splynutí je ale předpokládána jednoznačná totožnost oprávněného a povinného subjektu, což nenastane, pokud je osoba ve vztahu k jedné z nemovitostí pouze podílovým spoluvlastníkem. Zánik splynutím je přitom zánikem definitivním, a pokud by v budoucnu došlo k opětovnému rozdělení vlastnického práva k bývalé zatížené věci a oprávněné věci mezi různé subjekty, již jednou zaniklé věcné břemeno „neobživně“.

¹⁹⁸ Bradáč, A. a kolektiv, *Věcná břemena od A do Z*, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, kapitola 5.5

Lesák, J., *Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen*, *Právní rozhledy* 19/2007

Hanuš, L., *K zániku věc. břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno*, *Právní rozhledy* 3/2005

Opačný výklad by podle tohoto názoru byl problematický i s ohledem na znění § 151p odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého zaniká věcné břemeno ex lege tehdy, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Podmínka tohoto ustanovení je v případě splnutí naplněna, neboť věcné břemeno ztrácí podstatu své existence v okamžiku, kdy právy z věcného břemene disponuje vlastník obou nemovitostí, který tato práva vykonává v rozsahu svých vlastnických oprávnění.¹⁹⁹ Co když je ale od počátku jasné, že splnutí bude jen dočasné? Přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká. Nelze se na splnutí dívat jako na nemožnost výkonu práva, která je pouze dočasná? Ale jak dlouho je „dočasně“? Jistě i zde je možné aplikovat desetiletou lhůtu, po jejímž uplynutí by bylo možné konstatovat, že došlo k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni pro jeho nevykonávání.

Jiná část literatury²⁰⁰ s tím, že zánik závazku splnutím se uplatní i pro věcná břemena, souhlasí jen částečně. Věcné břemeno, podle tohoto názoru, samotným splnutím nezaniká, není ovšem vykonáváno a vlastník má možnost jej nechat vymazat z katastru nemovitostí. Pokud ale vymazáno není a vlastnictví panujícího a zatíženého pozemku se rozdělí, stane se jeho výkon opět aktuálním. Tato konstrukce vychází z úpravy obecného občanského zákoníku z roku 1811, podle kterého služebnost zanikla, když se vlastnictví služebného a panujícího pozemku sjednotilo v jedné osobě. Pokud se však později pozemky zase odloučily a služebnost nebyla vymazána z veřejných knih, obživila. Dále tato teorie považuje úpravu zániku věcných břemen za komplexní a přiklání se pouze k přiměřenému použití úpravy zániku závazků. Jako jeden z argumentů ve prospěch teorie o spícím věcném břemeni je použita i poněkud paradoxní, nikoli však nemožná, situace, kdy oprávněný z věcného břemene cesty se stane vlastníkem zatíženého pozemku, který má ale v nájmu třetí osoba. Na základě jakého důvodu by vlastník mohl přes pronajatý pozemek přecházet? V tomto případě by

¹⁹⁹ Lesák, J., Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen, Právní rozhledy 19/2007, str. 717 a 718

²⁰⁰ Spáčil, J., Věcná břemena v občanském zákoníku, C. H. Beck, Praha, 2006, Kapitola IV. podkap. 4., publikováno také v Zánik a promlčení věcných břemen v obč. zákoníku, Právní rozhledy 3/2006

bylo zjevně nesprávné dovozovat, že právo věcného břemene zaniklo, a že vlastník přes pronajatý pozemek nadále přecházet nemůže.

Ačkoli je snazší a poněkud elegantnější odůvodnit první z uvedených názorů, tedy že splnutím práv a povinností v jedné osobě věcné břemeno okamžitě zaniká, nemohu zcela hodit za hlavu tvrzení o tom, že věcné břemeno spojením osoby oprávněné a povinné v jednu osobu nezanikne, ale latentně existuje i nadále a čeká, až bude obnoveno v důsledku převodu jedné nebo druhé nemovitosti na někoho jiného. Nepopírám, že je tato teorie v rozporu s definičním vymezením věcných břemen, která omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného, a že je v rozporu vůbec s definicí právního vztahu, neboť jeho podstatným znakem je existence minimálně dvou subjektů. Ale bezesporu i pod vlivem nového občanského zákoníku, který spojení vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě nepovažuje za právní skutečnost, která by vedla k zániku věcného břemene a připouští i tzv. vlastníkovu služebnost, vnímám tento výklad jako praktičtější a v určitém ohledu i spravedlivější.

První příklad: dva pozemky dvou různých vlastníků a věcné břemeno průchodu zatěžující jeden pozemek ve prospěch druhého. Vlastník tohoto panujícího pozemku se stane vlastníkem i pozemku služebného, který však nabyl pouze ze spekulativních důvodů a bude jej hned vzápětí prodávat. Podle první teorie věcné břemeno zanikne okamžikem splnutí a při prodeji bude nutné s kupcem vyjednávat následné zřízení zaniklého věcného břemene, pokud bude vlastník pozemků chtít zachovat právo průchodu k původně panujícímu pozemku, který si ponechává. Jistě by na tomto místě bylo snazší uvažovat o věcném břemeni jako o spícím a jeho subjekty vnímat stále jako dvě osoby – vlastníka nemovitosti zatížené a vlastníka nemovitosti, v jejíž prospěch věcné břemeno slouží. Tento trochu schizofrenní náhled podporuje úvaha, že věcná práva k věci cizí vycházejí z myšlenky vztahu osoby k věci, a ten se nemění, pokud jsou tu stále dvě samostatné nemovitosti. Zánik by byl uskutečněn až výmazem z katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka, který by se tak rozhodl jako ten, co je oprávněný i jako ten, co je povinný.

Teze o vztahu k věci je oslabena u věcných břemen působících in personam, v druhém příkladu proto na stranu oprávněnou umístím konkrétní osobu: jeden pozemek a osobní věcné břemeno ve prospěch osoby oprávněné k průchodu. Tato oprávněná osoba se stane vlastníkem zatíženého pozemku, který však nabyla pouze ze spekulativních důvodů a bude jej hned vzápětí prodávat. Zanikne věcné břemeno okamžikem splnutí osoby povinné a oprávněné v jednu a při prodeji bude nutné s kupcem vyjednávat zřízení zaniklého věcného břemene, pokud bude osoba oprávněná k průchodu chtít své právo zachovat? U věcných břemen působících in personam nelze argumentovat věcněprávní povahou věcných břemen, jakmile je právo vázáno na osobu, která jej po získání vlastnického práva k zatíženému pozemku může vykonávat i bez existence věcného břemene. Není zde oprávněný pozemek, se kterým by oprávnění věcného břemene šlo svázat bez ohledu na vlastnictví. I zde by bylo, dle mého názoru, praktičtější uvažovat o věcném břemenu jako o spícím, příp. nechat vlastníka zatížené nemovitosti se rozhodnout, zda věcné břemeno zachová, anebo jej nechá z katastru nemovitostí vymazat.

Je pravdou, že zánik věcných břemen splnutím současný občanský zákoník vysloveně neupravuje, což se s ohledem na to, že smrt oprávněného i nemožnost výkonu práva zákon uvádí jak obecně, tak i speciálně pro věcná břemena, dá vykládat v tom směru, že splnutím věcné břemeno nezaniká. Tvůrci nového občanského zákoníku však v této otázce zřejmě nechtěli spoléhat na určitý výklad a nová úprava obsahuje jasné ustanovení v § 1301, ze kterého se lze dozvědět, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě věcné břemeno rozhodně nezaniká.

7.7. Zánik věcných břemen v novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník v oddílu o věcných břemenech věnuje zániku služebností § 1299 až § 1302. Podle těchto ustanovení zaniká služebnost trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě, rozhodnutím soudu při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, dohodou subjektů právního vztahu věcného břemene, smrtí oprávněné osoby nebo zánikem osoby

právnícké. Předmětná ustanovení obsahují také upřesnění toho, jak lze ujednat dobu, na kterou je možné služebnost zřídit a osud služebnosti sloužící provozu závodu. Na zánik služebností lze ovšem aplikovat i obecná ustanovení o zániku závazků, ze kterých vyplývají ještě další způsoby, jak může služebnost zaniknout. Nelze přehlédnout také pravidlo obsažené v § 1308, podle kterého ustanovení o zániku služebností platí obdobně také o zániku reálných břemen.

Subjekty právního vztahu věcného břemene mohou tento ukončit svým právním jednáním, tedy dohodou, protože stranám je na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový.²⁰¹ Pokud strany budou právním jednáním zrušovat věcné břemeno k nemovité věci, musí mít jejich dohoda písemnou formu.²⁰² Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu.²⁰³ Dohoda o zrušení služebnosti představuje titul pro budoucí zánik služebnosti, který se ale uskuteční až jejím výmazem.

Zrušit věcné břemeno bude moci i nadále soud, pokud trvalá změna vyvolá hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby.²⁰⁴ Právo domáhat se tohoto u soudu nový občanský zákoník dává pouze vlastníku služebné věci, což není zcela v souladu se současným výkladem i judikaturou²⁰⁵, která toto právo přiznává i oprávněnému z věcného břemene, neboť i ten může mít zájem na jeho zrušení. Judikatura zabývající se vymezením pojmů změna poměrů a hrubý nepoměr²⁰⁶ bude použitelná i nadále při vykládání trvalé změny a nepoměru podle nové právní úpravy. Za změnu poměrů je nutno i nadále považovat promlčení práva ze služebnosti, které samo o sobě zánik věcného břemene nepůsobí.

²⁰¹ § 1981 NOZ

²⁰² § 560 NOZ

²⁰³ § 1300 odst. 1 NOZ

²⁰⁴ § 1299 odst. 2 NOZ

²⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3619/2008 ze dne 6. 11. 2008

²⁰⁶ např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2284/1998, sp. zn. 22 Cdo 1152/2001 nebo sp. zn. 22 Cdo 1665/1999

Trvalá změna zůstává jako důvod zániku služebnosti přímo ze zákona. V příčinné souvislosti s touto změnou musí nastat stav, kdy služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.²⁰⁷ Jde např. o případy, kdy služebná věc zanikne. Přímo ze zákona zaniká osobní služebnost také smrtí oprávněné osoby anebo zánikem, je-li oprávněnou osoba právnická. Podle nové právní úpravy je možné nevázat služebnost pouze na oprávněnou osobu, ale může opravňovat i její dědice. Pro tyto případy je stanoveno pravidlo, že při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy.²⁰⁸ Ustanovení o služebnosti sloužící provozu závodu jsou téměř totožná s tím, co k této věci stanoví zákoník současný. Slouží-li služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho část, která bude provozována jako samostatný podnik.²⁰⁹

Věcná břemena mohou být zřizována jako časově neomezená, anebo na určitou dobu. Tato doba přitom může být určena jednoduše stanovením okamžiku, kdy věcné břemeno zanikne, anebo dobou, po kterou bude trvat, anebo může být vymezena různými událostmi. Takovou událostí může být dosažení věku určité osoby, může jí být osoba oprávněná, anebo i nějaká jiná osoba. V takovém případě se má za to, že dřívější smrt této třetí osoby nemá na trvání služebnosti vliv.²¹⁰ To znamená, že služebnost zanikne uplynutím příslušné doby, a to bez ohledu na to, zda se třetí osoba určeného věku dožila či nikoli. Tato zákonná domněnka platí pouze v případě, že si strany nedohodly něco jiného, podle jejich vůle a konkrétních potřeb.

Reálná břemena musí mít dobu trvání určenou, a pokud tomu tak není, musí být stanoveny podmínky, za kterých je možno realizovat jejich výkup, tedy za kterých je možno reálné břemeno zrušit oproti uhrazení stanovené částky. Tyto podmínky výkupu musí být zřejmé již při zřízení reálného břemene.²¹¹ Povinná vykupitelnost časově neomezených reálných břemen je určitou odlišností od služebností. Služebnost musí být

²⁰⁷ 1299 odst. 1 NOZ

²⁰⁸ § 1302 odst. 1 NOZ

²⁰⁹ § 1302 odst. 2 NOZ

²¹⁰ § 1300 odst. 2 NOZ

²¹¹ § 1304 NOZ

obligatorně stanovena jako vykupitelná pouze v případě zatížení lesních pozemků, což je jedním z několika specifík, která zatěžování lesních pozemků ovládají.²¹²

Obdobou výkupu na úrovni obecných způsobů zániku závazků je odstupné, jehož úpravu obsahuje § 1992: „Ujedná-li si strany, že jedna z nich může závazek zrušit zaplacením odstupného, ruší se závazek zaplacením odstupného obdobně jako při odstoupení od smlouvy.“ Odstoupení od smlouvy, upravené v § 2001 až § 2005, si strany mohou při zřizování věcného břemene dohodnout také.

Nový občanský zákoník zaručuje, že právní vztah věcného břemene bude trvat opravdu až do doby, než dojde k jeho zrušení a zániku jiným způsobem než konfuzí. Spojení vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě zánik služebnosti nezpůsobí.²¹³ Zánik splynutím totiž přináší zbytečné komplikace, pokud osoba oprávněná z věcného břemene nabude vlastnictví k zatížené věci, ale má zájem věcné břemeno váznoucí na její věci zachovat, což podle současné právní úpravy není možné. K tomuto více v přecházející podkapitole.

²¹² § 1261 NOZ

²¹³ § 1301 NOZ

8. Promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni

Právo odpovídající věcnému břemeni se promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno. Takto jasně je stanoveno pravidlo pro promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni v § 109 občanského zákoníku.

Především je nutno si uvědomit, že promlčení nemá automaticky za následek zánik právního vztahu věcného břemene. Promlčením, tedy nevykonáváním práva po určitý čas – promlčecí dobu, dojde k oslabení práva, které spočívá v tom, že pokud je promlčení povinným subjektem namítnuto, zaniká nárok oprávněného subjektu domáhat se splnění povinnosti z věcného břemene. Promlčené právo odpovídající věcnému břemeni i povinnost z něj vyplývající dále existují v naturální formě, právní vztah věcného břemene i nadále trvá. Povinný subjekt sice nelze donutit k plnění povinnosti, ale pokud oprávněný subjekt i po promlčení právo vykonává a pokud povinný subjekt toto jeho jednání trpí, je vše v souladu s právem.

Dalším podstatným bodem je zjištění okamžiku, kdy je možné říci, že právo z věcného břemene není vykonáváno, respektive kdy bylo vykonáno naposledy, což je rozhodující pro určení počátku běhu promlčecí lhůty.

Den, kdy je právo vykonáno naposled, se určuje v závislosti na charakteru práva, které je na základě věcného břemene vykonáváno. U věcných břemen s povinností ve formě *facere* začíná promlčecí lhůta běžet v okamžiku, kdy povinný subjekt nesplní svou povinnost. Ta může být buď pravidelná, vázaná na určitý termín, a v takovém případě promlčecí lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém povinný svou povinnost nesplnil, tedy nevykonal to, co je obsahem věcného břemene; anebo může jeho povinnost spočívat v udržování určitého stavu a promlčecí lhůta začne běžet dnem, ve kterém se stav dostane do rozporu se stanovenou povinností.

U věcných břemen s povinností ve formě *omittere* je určování počátku běhu promlčecí lhůty podobné. Nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni tohoto typu nastává okamžikem, kdy povinný svou povinnost poruší. Pro lepší představu uvádím příklad: u věcného břemene spočívajícího v nevysazování trvalých porostů

na určitou část pozemku počíná promlčecí lhůta běžet okamžikem vysázení takových porostů na část pozemku věcným břemenem zatíženou.

Oprávněný, bude-li chtít běh promlčecí lhůty přerušit, musí se domáhat ochrany svého práva podáním žaloby na plnění. To platí jak pro věcná břemena s povinností *omittere*, tak i *facere*.

Posledním jednáním, tj. posledním úkonem, představujícím výkon práva z věcného břemene, jehož obsahem je povinnost pati, dochází k počátku běhu promlčecí lhůty u těchto břemen. Začíná tedy plynout tím dnem, kdy oprávněný subjekt přestal svoje právo vykonávat, přičemž ale není vyžadován aktivní zásah povinného subjektu, který by mu ve výkonu práva bránil.²¹⁴ Pokud oprávněný subjekt nechce, aby bylo jemu svědčící právo promlčeno, musí jej v průběhu promlčecí lhůty vykonat a promlčecí lhůtu tak přerušit.

Důvody, které vedly k tomu, že právo odpovídající věcnému břemeni nebylo vykonáváno, nejsou nikterak podstatné. Rozhodující je pouze skutečnost, že právo není vykonáváno po určitou dobu.

V případě, že bude některá ze stran právního vztahu věcného břemene, u kterého došlo k promlčení práva jemu odpovídajícího, chtít dosáhnout jeho výmazu z katastru nemovitostí, musí podat žalobu na jeho zrušení pro změnu poměrů podle § 151p odst. 3 občanského zákoníku, neboť nevyžitelností práva odpovídajícího věcnému břemeni na straně jedné a trvajícím zápisem omezujícího věcného břemene k nemovitosti v katastru nemovitostí na straně druhé vznikne hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem. Žalobce by měl v tomto řízení uplatnit námitku promlčení práva, pokud tak neučinil již dříve.²¹⁵

²¹⁴ Rozdílně k tomuto Spáčil, J., *Věcná břemena v občanském zákoníku*, C. H. Beck, Praha, 2006, str. 62: „Spočívá-li věcné břemeno v povinnosti vlastníka něco trpět, je tímto dnem den, dy povinný přestal chování oprávněného trpět (zahrnil cestu, vykázal oprávněného z bytu a ten se podrobil apod.).“

²¹⁵ Spáčil, J., *Věcná břemena v občanském zákoníku*, C. H. Beck, Praha, 2006, str. 61 a 62

Nový občanský zákoník upravuje promlčení v § 609 až § 653, přičemž na věcná břemena je zacílen § 632, který stanoví, že právo zapsané do veřejného seznamu, které má opakující se nebo nepřetržitý charakter, se promlčí, pokud nebude vykonáváno po dobu deseti let. Pokud jde však o právo vykonávané jen zřídka, vyžaduje se, aby osoba, které právo náleží, měla v průběhu deseti let alespoň třikrát příležitost jej vykonat, ale nikdy právo nevykonala. Promlčecí lhůta se dokonce prodlužuje tak, aby oprávněný tři příležitosti k výkonu práva opravdu měl. Pokud žádnou z těchto příležitostí nevyužije, jeho právo odpovídající věcnému břemeni se promlčí.

Význam promlčení se novou úpravou nemění a nemožnost vynutit výkon práva zůstává jeho nejpodstatnějším důsledkem. Konečným následkem promlčení práva může být až zánik věcného břemene pro trvalou změnu vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou oprávněného, shodně se současnou právní úpravou.

Nově je ale upravena situace, kdy povinný z věcného břemene výkonu práva oprávněného aktivně brání. Tomu je pak stanovena subjektivní tříletá lhůta, kterou má na to, aby promlčení svého práva zabránil.²¹⁶ Jelikož jde o právo vymahatelné u orgánu veřejné moci, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy mohla být žaloba k soudu podána poprvé.²¹⁷ Strany si mohou sjednat promlčecí lhůtu jinou v souladu s § 630 odst. 1, kde se uvádí: „Strany si mohou ujednat kratší nebo delší promlčecí lhůtu počítanou ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé, než jakou stanoví zákon, nejméně však v trvání jednoho roku a nejdéle v trvání patnácti let.“

²¹⁶ § 633 odst. 1 NOZ

²¹⁷ § 619 odst. 1 NOZ

9. Ochrana práva odpovídajícího věcnému břemeni

Žádné výslovné ustanovení o ochraně práva odpovídajícího věcnému břemeni v současném občanském zákoníku není, a proto je třeba vycházet z možnosti použití obecných prostředků ochrany. Předně občanský zákoník v § 4 přiznává ochranu soudní: „Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán.“ Soudní ochranu lze využít vždy, když není dána výlučná pravomoc jiného orgánu, a je ohroženo nebo porušeno právo odpovídající věcnému břemeni.

Stran věcných břemen přichází v úvahu žaloba na určení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni podle § 80 písm. c) občanského soudního řádu. Oprávněný z věcného břemene, příp. i jiná osoba, která prokáže, že má na určení naléhavý právní zájem, se může domáhat určení, že na nemovitosti žalovaného vážne v žalobě uvedené věcné břemeno buď ve prospěch žalobce, nebo ve prospěch jeho nemovitosti. Přichází do úvahy tam, kde věcné břemeno není zapsáno v katastru nemovitostí, a přesto žalobce tvrdí, že existuje (zejména případy vydržení), ale může jít i o případ, že věcné břemeno je v katastru zapsáno, ale vlastník zatížené nemovitosti jej popírá. Stejně tak se může vlastník nemovitosti domáhat určení, že jeho nemovitost není věcným břemenem zatížena. Nelze vyloučit ani určení sporného rozsahu, resp. obsahu jinak nesporně existujícího věcného břemene, např. pokud subjekt z věcného břemene zavázaný nedodrží své povinnosti a obsah či rozsah věcného břemene tím zužuje.

Žaloba na plnění podle § 80 písm. b) občanského soudního řádu (žaloba negatorní) přichází v úvahu, pokud již došlo k neoprávněnému zásahu do práva odpovídajícího věcnému břemeni, anebo do práva vlastnického, v případě vykonávání neexistujícího práva z věcného břemene. Žalobce touto žalobou požaduje, aby žalovaný něco trpěl, něčeho zdržel, nebo aby obnovil původní stav, anebo může požadovat určité pozitivní plnění. Je-li žalobcem subjekt oprávněný z věcného břemene, může se domáhat např. toho, aby se rušitel zdržel zásahů do jeho práva vyplývajícího z věcného břemene, nebo aby nevykonával jemu náležející oprávnění apod.

Vedle ochrany soudní, lze se na základě ustanovení § 5 občanského zákoníku domáhat ochrany práva odpovídajícího věcnému břemeni u příslušného orgánu státní

správy, kterým je pověřený obecní úřad. V souladu s § 6 lze uplatit i svépomoc, hrozí-li bezprostředně neoprávněný zásah do práva odpovídajícího věcnému břemeni.²¹⁸

Nový občanský zákoník výslovně zmiňuje ochranu práva ze služebnosti, když v § 1259 uvádí: „Kdo je oprávněn ze služebnosti, může se domáhat ochrany svého práva; § 1040 až 1043 se použijí obdobně.“ Ustanovení, na která je odkazováno, upravují ochranu práva vlastnického. I přesto, že je v § 1259 zmíněna pouze ochrana subjektu oprávněného proti povinnému nebo třetím osobám, může být okruh sporů ze služebností mnohem širší. I nadále bude možné uplatit určovací žalobu podle § 80 písm. c) občanského soudního řádu, anebo žalobu negatorní podle § 80 písm. b) stejného zákona, které může stejně tak jako subjekt oprávněný podat i subjekt povinný, bránící se např. proti rozšiřování služebnosti. Vše uvedené výše k soudní ochraně věcných břemen bude platit i dále bez ohledu na novou hmotněprávní úpravu.

Nově je mezi žaloby na ochranu vlastnického práva, tedy i na ochranu služebnosti, začleněna žaloba podle § 1043 nového občanského zákoníku, jakožto žaloba na ochranu domnělého vlastnického práva a tím i na ochranu domnělé služebnosti. Tento institut je formulován tak, že na toho, kdo nabytí držby práva ze služebnosti poctivě, řádně a pravým způsobem, se hledí jako na oprávněného ze služebnosti proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž k tomu má právní důvod, nebo pokud k tomu má právní důvod stejně silný či slabší. Ustanovení hned vzápětí stanoví pravidlo, že pokud někdo nabytí držby práva ze služebnosti bezúplatně a jiný za úplatu, považuje se bezúplatné nabytí za slabší právní důvod.

Právo na soudní ochranu a generální pravomoc soudů jakožto orgánů veřejné moci k ochraně práv je v novém občanském zákoníku přiznána v § 12,²¹⁹ přičemž významný při ochraně práv ze služebnosti bude i § 13, podle kterého může každý, kdo se domáhá právní ochrany, důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut

²¹⁸ Bradáč, A. a kolektiv, Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 77

²¹⁹ Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen „orgán veřejné moci“). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.

obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut, a který se s jeho právním případem v podstatných znacích shoduje; byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky. Tímto ustanovením je do občanského zákoníku ještě lépe promítnuto ústavní právo na soudní ochranu, když obsahuje i opatření proti tzv. překvapivým rozhodnutím.

I podle nového občanského zákoníku bude možné při ochraně každého práva využít také svépomoci, upravené v § 14: „Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. V případě, že neoprávněný zásah do práva hrozí bezprostředně, může jej ten, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se mu jeví vzhledem k okolnostem jako přiměřené.“ Z hlediska způsobu a metody odvracení již není vyžadováno, aby byl zásah odvrácen přiměřeným způsobem, tedy způsobem, který se z hlediska objektivní přiměřenosti jeví²²⁰, nýbrž tak, aby bylo zřejmé, že osobě v postavení ohroženého subjektu se zvolené prostředky a vynaložené úsilí musí jevit nutně jako přiměřené s ohledem k okolnostem. Subjektivní pocit ohrožené osoby a její postavení v momentě ohrožení se tedy stávají rozhodujícími.²²¹

Určitou ochranu práva z věcného břemene poskytuje i § 1306, vztahující se na reálná břemena spočívající v opakovaném plnění. Takovým plněním budou nejčastěji opakující se dávky, které je povinný subjekt zavázán plnit oprávněnému. Pokud svou povinnost nesplní a dávku neposkytne, může oprávněný tuto zadržanou dávku, anebo její náhradu, nemá-li zájem obdržet původní plnění, požadovat přímo po osobě, která svou povinnost nesplnila, ale také po momentálním vlastníkovi zatížené nemovitosti, pokud tato vlastníka změnila.

Přítomný vlastník může ale požadavek oprávněného splnit jen z věci reálným břemenem zatížené, což je projev věcného ručení stávajícího vlastníka. Ten odpovídá

²²⁰ Kritériem při hodnocení přiměřenosti byla zejména újma, která z odvrácení neoprávněného zásahu vyplynula pro druhou stranu – nesměla být horší než ta újma, která z neoprávněného zásahu hrozila.

²²¹ Kabelková, E., Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1.vydání, C. H. Beck, Praha, 2013, str. 41

i za neposkytnutá plnění, která dospěla před okamžikem, kdy nabyl vlastnictví k věci, na níž reálné břemeno vázne, ale odpovídá pouze zatíženou věcí, což je určitý limit. Oprávněný má díky tomuto věcnému ručení, kdy zatížená věc slouží jako podpůrný zdroj pro uspokojení jeho nároku, větší šanci domoci se plnění, které mu nebylo poskytnuto bývalým vlastníkem zatížené věci. I u něj se může oprávněný domáhat zadržené dávky nebo její náhrady, a jelikož již není vlastníkem zatížené věci, plní ze svého majetku, bez jakéhokoli limitu. Převodem zatížené nemovitosti nastupuje u bývalého vlastníka osobní ručení svým majetkem za dávky splatné v době, kdy byl vlastníkem. Převodem věci zatížené reálným břemenem na někoho jiného se svých dluhů vůči oprávněnému subjektu tedy nemusí definitivně zbavit.

10. Evidence věcných břemen v katastru nemovitostí

Zákonem České národní rady č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, byl zřízen Český úřad zeměměřičský a katastrální, jehož součástí se staly katastrální úřady, jako výkonné orgány státní správy na úseku katastru nemovitostí. Vznikem katastru nemovitostí byl založen specifický institut sdružující nikoli jen technickou (mapovou) evidenci nemovitostí, ale též evidenci právních vztahů s nimi souvisejících.²²²

Právním podkladem pro katastr nemovitostí je zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve zkratce katastrální zákon. Podle tohoto zákona je katastr souborem údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv k nemovitostem, jejichž rozsah zákon stanoví. Práva odpovídající věcným břemenům se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisují na základě zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a vyhlášky č. 26/2007 Sb., tento zákon provádějící.

Oba zmíněné zákony budou s největší pravděpodobností brzy nahrazeny zákonem novým, jehož návrh byl dne 17. 5. 2013 schválen Poslaneckou sněmovnou, 3. 7. 2013 projednán Senátem a s pozměňovacími návrhy vrácen sněmovně. Zcela nová zákonná úprava je s ohledem na přijetí nového občanského zákoníku nezbytná, jelikož ten přináší v úpravě právních vztahů k nemovitostem podstatné změny, jak je má práce zmiňuje.

Doposud platí, že způsob, jakým je zápis práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí proveden, závisí na právním titulu vzniku takového věcného břemene. Vkladem²²³ se zapisují věcná břemena, k jejichž vzniku došlo na základě

²²² Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí, 3. rozšířené a doplněné vydání, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Zdiaby, 2003, str. 25

²²³ § 2 až § 6 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

smlouvy. Věcná břemena vzniklá na základě závěti ve spojení s výsledkem řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím orgánu veřejné moci, ze zákona, ve formě soudního smíru, anebo vydržením, se zapisují záznamem.²²⁴ Podle návrhu nového katastrálního zákona bude ale zápis všech věcných práv prováděn vkladem. Vznik, změna nebo zánik věcného práva nebo práva sjednaného jako věcné právo k nemovitosti, bude vždy vyžadovat zápis do katastru ve formě vkladu. Ať budou právní účinky vkladu konstitutivní nebo deklaratorní, bude vždy vznik věcného břemene doprovázet vkladové řízení a důkladná kontrola listin, na jejichž základě bude zápis do katastru proveden.

Pro vznik, změnu nebo zánik práva odpovídajícího věcnému břemeni vzniklému smlouvou, je rozhodný den, ke kterému ke vkladu do katastru nemovitostí došlo. Právní účinky tohoto vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.²²⁵ Vklad má tedy konstitutivní povahu. Vkladem se do katastru zapisuje i výmaz práva odpovídajícího věcnému břemeni, které je rušeno písemnou dohodou jeho subjektů.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu se od počátku letošního roku podává výhradně na předepsaném formuláři.²²⁶ Formuláře pro vklad stanoví Český úřad zeměměřický a katastrální vyhláškou.²²⁷ Přílohou tohoto návrhu, podávaného alespoň jedním z účastníků řízení, musí být listina, na základě které má být právo do katastru zapsáno.

Jedná-li se o návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni k části pozemku, popřípadě budovy, musí být součástí této listiny i geometrický plán. Ten se stává neoddělitelnou součástí listiny, pokud je na něj v obsahu listiny jednoznačně odkázáno. Geometrický plán na zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni

²²⁴ § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

²²⁵ § 2 téhož zákona

²²⁶ § 4 odst. 3 téhož zákona

²²⁷ Vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí

je v porovnání s ostatními geometrickými plány určitým způsobem zjednodušený, i když každý geometrický plán má být vyhotoven srozumitelně pro celou veřejnost, odbornou i laickou.²²⁸

Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni obsahuje správně vymezený rozsah práv a povinností povinné a oprávněné osoby a popis nemovitostí, které jsou předmětem tohoto právního úkonu, pak katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, vyznačí den povolení vkladu zápisem ve spisu a na listině se vyznačí doba podání návrhu na vklad a skutečnost, že ke vkladu práva došlo. Tato vkladová praxe se po přijetí nového katastrálního zákona změní. Pro zápis věcných práv se, kromě jiného, stane významným okamžik doručení vyrozumění o provedeném zápisu, zejména s ohledem na zásadu materiální publicity, kterou nový občanský zákoník zavádí.²²⁹ Rozhodnutí o povolení vkladu nebude vůbec vyhotoveno, pokud bude návrhu na vklad zcela vyhověno. Příslušné změny katastrální úřad do katastru zapíše a vkladovou listinu vyjme ze spisu za účelem založení do sbírky listin, kde bude publikována.

Práva z věcných břemen, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu nebo vydržením, se do katastru nemovitostí zapisují, příp. dochází k jejich výmazu, záznamem. Záznamem se zapisuje i zánik věcného břemene zřízeného smlouvou na dobu určitou, zánik v důsledku smrti nebo zániku osoby oprávněné, v důsledku splnutí nebo uzavření soudního smíru. Záznam je akt deklaratorní, který na vznik změnu nebo zánik práva nemá vliv. Pro vznik, změnu nebo zánik práva odpovídajícího věcnému břemeni je rozhodný den, kdy listina, která právo zřizuje, mění, nebo ruší, nabyla právní moci, anebo den jiný, v listině stanovený.

Rozhodnutí nebo usnesení státních orgánů, potvrzující nebo osvědčující právní vztahy k nemovitostem, na jejichž základě má být zápis proveden, předkládá katastrálnímu úřadu přímo příslušný státní orgán, v ostatních případech provádí katastrální úřad zápis na základě ohlášení vlastníka nemovitosti či jiného oprávněného,

²²⁸ Bradáč, A. a kolektiv, Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009, str. 305

²²⁹ K materiální publicity zápisů do katastru viz níže

který má o zápis věcného břemene zájem, jehož přílohou je listina potvrzující existenci věcného břemene, a není-li předepsána, pak souhlasné prohlášení povinné a oprávněné osoby, anebo potvrzení o zániku práva od osoby, jejíž právo zaniklo, příp. i geometrický plán.²³⁰ Katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Z jiných než uvedených hledisek katastrální úřad listiny není oprávněn zkoumat. Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji předložil.

Ze zápisu v katastru je zřejmé zatížení nemovitostí povinné osoby právem vyplývajícím z věcného břemene, a to ve prospěch buď oprávněné osoby, nebo ve prospěch nemovitosti ve vlastnictví oprávněné osoby s odkazem na panující nemovitost. Na listu vlastnictví oprávněné osoby je oprávnění z uvedeného břemene také zřejmé, a rovněž je i odkázáno na nemovitost sloužící. Na listu vlastnictví povinného je uveden obsah věcného břemene, identifikována zatížená nemovitost, stejně jako nemovitost nebo osoba, v jejíž prospěch je právo zřízeno.

Zápisy v katastru nemovitostí, s ohledem na historii evidování nemovitostí a práv k nim, provází řada problémů a nesrovnalostí. K tématu věcných břemen chci zmínit pouze okrajově problém síťových věcných břemen, na který bude naráženo ještě mnoho a mnoho let. Rozvodná zařízení energií, která jsou podle současného energetického zákona umístována na cizích pozemcích na základě smlouvy o zřízení věcného břemene s vlastníkem dotčeného pozemku, příp. na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, byla budována i před účinností tohoto zákona, ne vždy však byla zapisována do katastru nemovitostí, zejména vzhledem ke své povaze věcného břemene vzniklého přímo ze zákona.²³¹ Přejícná ustanovení energetického zákona přikazují provozovatelům a výrobcům podnikajícím v energetických odvětvích promítnutí existujících věcných břemen u energetických sítí a zařízení daných do provozu před nabytím účinnosti tohoto zákona do katastru nemovitostí do konce roku 2017.²³² Pokud bude tato

²³⁰ § 40 katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb., v platném znění

²³¹ K zákonným věcným břemenům viz kapitola 5.4.

²³² § 98 odst. 13 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění

zákonná povinnost splněna, bude napraven stav, kdy věcné břemeno vážnoucí na nemovitosti není nikde veřejně evidováno a jeho existenci bude možné zjistit jednoduše z katastru nemovitostí. Podle telekomunikačního zákona měli vlastníci pozemních vedení zatěžujících pozemky splnit obdobnou povinnost do konce června 2005.²³³ V roce 2003 byla tato povinnost ale zrušena.

Význam zápisů v katastru nemovitostí se změní uplatněním již výše zmíněné zásady materiální publicity, která je v novém občanském zákoníku vyjádřena v § 980: „Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, zapíše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky. Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“

Zákoník zde pracuje s obecným termínem veřejný seznam, úprava je pojata jako obecná a subsidiární pro všechny veřejné seznamy, ať už je předmětem jejich evidence cokoli. Není však pochyb o tom, že přes velmi široké rozpětí pravidel o veřejných seznamech se bude úprava aplikovat zejména na nemovité věci evidované v katastru nemovitostí.

Praktický dopad principu materiální publicity lze ze zákona rovněž vyčíst: „Je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné.²³⁴ Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.“²³⁵ Materiální publicita veřejné knihy tak chrání subjekty v dobré víře spoléhající na pravdivost a úplnost zápisu, který se z knihy podává. Díky

²³³ § 107 odst. 15 zákona č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích

(1.5.2005 nahrazen zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích)

²³⁴ § 981 NOZ

²³⁵ § 984 odst. 1 NOZ

aplikaci této zásady bude mít knihovní vlastník přednost před tím, kdo v katastru zapsán nebude. Nabyvatel v dobré víře je však chráněn jen za předpokladu, že věcné právo nabyl úplatně. Vychází se z principu ekvivalence v soukromém právu, dle něhož je obvyklé, že jednající dosáhl určitého prospěchu (výhody). Naopak jednání lukrativní, u nichž absentuje protiplnění, jsou spíše výjimkami a platí pro ně částečně odlišný režim. I proto v novém zákoníku nacházíme mj. zvláštní interpretační pravidlo § 1747, dle něhož se u bezúplatné smlouvy má za to, že se dlužník chtěl zavázat spíše méně než více. V případech bezúplatných plnění je proto z pohledu zákonodárce ochrana skutečného vlastníka postavena výše než ochrana nabyvatele věcného práva, neboť při bezúplatném nabytí nepodstupuje nabyvatel věcného práva jakékoli hospodářské riziko. Úplatností je přitom třeba rozumět jakékoli protiplnění majetkové hodnoty, resp. poskytnutí jiné výhody.²³⁶

Prostřednictvím pravidel ovládajících evidenci práv ve veřejném seznamu nový občanský zákoník poskytuje ochranu i právům výměnkáře, tedy osoby oprávněné z reálného břemene výměnku. Byl-li výměnek zřízen jako reálné břemeno, je stanovena zvláštní povinnost pro nabyvatele zatížené nemovité věci. Ten je povinen udělat vše, co je třeba z jeho strany, aby výměnek mohl být zapsán do veřejného seznamu. Pokud se výměnkář nezřekne zápisu, lze do veřejného seznamu zapsat vlastnické právo nabyvatele jen současně se zápisem výměnku. Vlastník nemovité věci navíc může pro sebe zapsat budoucí výměnek do veřejného seznamu ještě před převedením nemovité věci a tím si zajistit výměnek jako reálné břemeno vlastním úsilím a vyhnout se případnému následnému opomenutí zápisu reálného břemene výměnku, ačkoli by nabyvatel nemovité věci byl do veřejného seznamu jako vlastník zapsán.²³⁷

Ze změn, které nový občanský zákoník přináší, má dále přímý vliv na katastr nemovitostí rozšíření okruhu věcných práv do katastru zapisovaných, ze současných pěti na dvacet. Rovněž rozsah poznámek zapisovaných do katastru nemovitostí bude navýšen o třináct nových. Vzhledem k nové úpravě v nedávno schváleném občanském

²³⁶ Tégl, P., Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku, *Právní rozhledy* 1/2013, str. 29 a 30

²³⁷ § 2708 NOZ

zákoníku, je navázání novým katastrálním zákonem nevyhnutelné, současně bude nutné vydat i nové prováděcí předpisy a pozměnit existující informační systém katastru nemovitostí.

11. Závěr

Tato rigorózní práce si vytkla za cíl zanalyzovat platnou právní úpravu věcných břemen, jako významného institutu soukromého práva, včetně zmapování zvláštních předpisů obsahujících normy platné pro věcná břemena. Doba, kdy jsem práci napsala, je unikátní existencí dvou platných občanských zákoníků, jak občanského zákoníku z roku 1964, tak občanského zákoníku z roku 2012, nového, rozsáhlého, avšak vracejícího se k myšlenkám rakouského práva a navazujícího na existující judikaturu. V práci tak bylo možné vedle rozboru věcných břemen z teoretického hlediska, zabývá se jejich původem a pozicí v systému práva, tak z hlediska praktického, kdy rozebírám způsoby jejich vzniku, změn, zániku a evidence, přihlédnout i k nové právní úpravě.

Rekodifikace soukromého práva, započatá zejména přijetím zmíněného nového civilního kodexu, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, byla dlouho očekávanou událostí, mající za cíl ukotvit občanský zákoník, obsahující obecnou soukromoprávní úpravu, ve středu celého systému soukromého práva, a poskytnout tak úpravu subsidiárně použitelnou jak pro speciální soukromá práva, tak pro zvláštní zákony.

Nová právní úprava věcných břemen je z formálního pohledu na zákonná ustanovení zcela nová a odlišná od úpravy předcházející. Větší rozsah této nové úpravy považuji za přínos, stejně tak jako zařazení popisu některých služebností co do jejich obsahu, který poslouží jako určité vodítko při zřizování věcných břemen i při řešení konfliktů, ačkoli je kazuistická úprava některých služebností terčem kritiky. Stále je ale potřeba mít na paměti, že jde o normy, od nichž se subjekty mohou odchýlit a stanovit si odlišná pravidla. Definice jednotlivých služebností tak není v žádném případě svazující.

Dispozitivní ustanovení nového občanského zákoníku umožňují na jedné straně zřízení jakékoli služebnosti, na druhé straně poskytují subjektům jak zvláštní právní úpravu některých výslovně zakotvených služebností, tak i konkrétní hlediska pro posouzení a výklad tam, kde při zřízení služebnosti nebyl obsah nebo rozsah služebnosti či způsob jejího výkonu s náležitou podrobností a přesností určen. Stanovením pravidla

pro případy, kdy není obsah nebo rozsah služebnosti určen, přináší občanský zákoník nový pojem „místní zvyklosti“, se kterým se bude muset soudní praxe vypořádat. Možnost posoudit rozsah a obsah služebnosti podle místní zvyklosti je v českém právu, kde zvyky a zvyklosti jsou jako pramen práva zcela výjimečné, novým prvkem. Není-li ani místní zvyklost, s jejíž pomocí by rozsah a obsah služebnosti mohl být posouzen, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší, což novinkou není a soudy s tímto pravidlem již dlouho pracují.

Co do obsahu nové právní úpravy nedochází na poli věcných břemen ke změnám základních principů, které by tento institut podstatně modifikovaly. Stále platí, že věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat, nový občanský zákoník však věcná břemena dále dělí na služebnosti a reálná břemena, kde kritériem je právě pasivita nebo aktivita povinné osoby.

Nový zákoník poměrně zásadním způsobem změnil i pojetí movitých a nemovitých věcí. Tato, pro věcná práva významná skutečnost, pochopitelně musí mít následky i na institut věcných břemen. Zdá se, že tak nyní došlo k prolomení zásady o možnosti zatěžovat věcnými břemeny jen věci nemovité a služebností může být omezen i vlastník movité věci. Stejně tak je možné zřídit pozemkovou služebnost ve prospěch věci movité. Taková pozemková služebnost tím pádem nebude sloužit ve prospěch pozemku, ani ve prospěch jiné nemovité věci, jak je z jejího názvu prvotně dovozováno, ale např. ve prospěch inženýrské sítě, zařazené do kategorie věcí movitých.

Souvisejícím tématem, kterému nebylo možné se v práci vyhnout, je změna koncepce samostatných nemovitých věcí a součástí těchto věcí, vycházející ze znovu zavedeného římskoprávního principu *superficies solo cedit*, tedy že věci pevně spojené se zemí, až na výjimky, jsou součástí pozemku pod nimi. Pozemek tak dostává z hlediska soukromých práv přednost před stavbou, kterou je nově potřeba vnímat jako jeho součást. Opětovné zavedení tohoto pravidla, fungujícího v celé Evropě, se však neprojeví v jediném okamžiku, což nový občanský zákoník reflektuje ve svých

přechodných ustanoveních. Po určitou dobu, v řádu desítek let, tak budou paralelně vedle sebe existovat dva odlišné režimy staveb a bude existovat i vzájemné předkupní právo vlastníka stavby a vlastníka pozemku pod ní.

Přechodná ustanovení poskytují i jednoznačně formulované pravidlo týkající se věcných práv, věcných břemen nevyjímaje, a jejich podřízení se novému občanskému zákoníku dnem nabytí jeho účinnosti, v souladu s principem nepravé retroaktivity. Vznik věcného břemene a práva a povinnosti vzniklé na základě jeho existence před okamžikem účinnosti nového občanského zákoníku budou posuzovány podle starého práva, vlastní obsah věcného břemene se však bude řídit právem novým. Pro dlouhodobé vztahy, jakými jsou věcná břemena, jde o pravidlo praktické a již osvědčené.

Při pohledu přes hranice lze najít zajímavou právní úpravu věcných břemen v Polské republice, kde je obsažena v občanském zákoníku z roku 1964, ve znění dílčích novel (*Dz. U. 1964 r. Nr 16 poz. 93, Kodeks cywilny*). Omezit vlastnické právo v zájmu zvýšení využitelnosti nemovité věci, anebo za účelem uspokojení potřeb konkrétní osoby, je možné zřízením tzv. *služebności*. Tyto služebnosti jsou z hlediska právní teorie děleny na aktivní, ze kterých oprávněnému vyplývá právo určitým způsobem užívat cizí věc, a pasivní, které vlastníkově zatížené věci zakazují jinak oprávněnou činnost.

Definovat lze tři druhy služebností, které lze podle polského práva zřídit, a to služebnost pozemkovou (*služebność gruntowa*), osobní (*osobista*) a přenosovou (*przesyłu*).

Služebnost přenosu je součástí polského civilního kodexu od roku 2008 a přinesla právníkům osobám možnost být osobou oprávněnou z věcného břemene, kterou do té doby měly jen osoby fyzické. Je zřizována za účelem zajištění umístění zařízení technické infrastruktury, jakými jsou vodovody, plynovody, parovody, rozvody elektřiny a podobná zařízení na pozemcích, jejichž součástí tyto inženýrské sítě nejsou, stejně jako je tomu u nás. Je uvažováno o doplnění tohoto výčtu i o telekomunikační

sítě a zařízení pro železniční, tramvajovou a trolejbusovou dopravu. Podstatné je, že oprávnění, která jsou obsahem služebnosti přenosu, přecházejí na nabyvatele těchto prospěšných zařízení nebo právní nástupce osob provozujících tato zařízení a zůstávají tak ve vlastnictví energetických společností. I v Polsku by měli provozovatelé inženýrských sítí pracovat na legalizaci zařízení již umístěných v pozemcích, mnohdy bez vědomí jejich vlastníků, přičemž nedojde-li k dohodě, která je preferována, může být přenosová služebnost zřízena soudem.

Fyzické osoby, jakožto subjekty oprávněné z osobních služebností, nemají možnost svá práva převádět na další osoby, nicméně v případě věcného břemene bytu si smluvní strany mohou dohodnout, aby po smrti oprávněného, což je obecně nejzazší okamžik zániku osobní služebnosti, přešel nárok na bydlení na jeho děti, rodiče a manžela či manželku. Manžel, manželka, nezletilé děti, osoby, které má oprávněný ve výchově nebo osoby důvodně s ním žijící ve společné domácnosti, mohou být do bytu oprávněným ze služebnosti přivedeny. Uspokojení zájmů jak přímo oprávněného, tak jeho příbuzných, to je účel a hlavní motiv pro zřízení osobního věcného břemene, pro které, neexistuje-li jiná dohoda, jsou co do jeho rozsahu určující zejména zásady společenského života, místní zvyky a potřeby oprávněného.

Podle polského práva zaniká služebnost spojením osoby oprávněné s osobou povinnou, což je pravidlo opačné od toho, které do českého práva zavádí nový občanský zákoník, a v takovém případě je možnost se soudní cestou domáhat výmazu věcného břemene z veřejného rejstříku. Tímto veřejným rejstříkem, obsahujícím informace o nemovitostech, jejich vlastnictví a o věcných právech jiných osob, je registr pozemkových knih, vedený na základě zákona o katastru nemovitostí a hypotéce (*Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147, o księgach wieczystych i hipotece*). Vklady do registru pozemkových knih se v Polské republice neprovádějí ve správním řízení před katastrálním úřadem, ale vedením knih jsou pověřeny soudy.

Seznam použité literatury

Publikace:

- 1) Fiala, J., Věcná břemena, Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988
- 2) Kliment, V., Věcná práva a katastr nemovitostí, 3. rozšířené a doplněné vydání, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Zdíby, 2003
- 3) Spáčil, J., Věcná břemena v občanském zákoníku, C. H. Beck, Praha, 2006
- 4) Šarman, J., Přehled judikatury z oblasti věcných práv, ASPI, a. s., Praha, 2006
- 5) Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv, Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Wolters Kluwer ČR, a.s., Praha, 2009
- 6) Bradáč, A. a kol., Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a. s., 2009
- 7) Truneček, J., Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem, Leges, Praha, 2010
- 8) Eliáš, K., Psutka, J., Věcná břemena § 151n – § 151r občanského zákoníku
Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), Linde Praha, a. s., 2012
- 9) Spáčil, J., Přehled judikatury z oblasti věcných břemen
(s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku), Wolters Kluwer ČR, a.s., Praha, 2012
- 10) Kabelková, E., Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář.
1. vydání, C. H. Beck, Praha, 2013

Články:

- 1) Hanuš, L., K zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, Právní rozhledy 3/2005
- 2) Kern, Š., Věcná břemena a spoluvlastnictví, Právní rádce 12/2005
- 3) Pejšek, V., Hospodaření podílových spoluvlastníků, <http://pravnicaradce.ihned.cz/c1-21660550-hospodareni-podilovych-spoluvlastniku>, poslední aktualizace dne 23. 7. 2007, Právní rádce 7/2007
- 4) Lesák, J., Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen, Právní rozhledy 19/2007
- 5) Štraus, J., Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury, Právní rozhledy 10/2008
- 6) Dabrowski, J., Kulawski, A., Utilities Easements: A New Limited Property Right, www.internationallawoffice.com, 2008
- 7) Rola, P., Służebność i jej oddziaływanie na nieruchomości, <http://czasopisma.beck.pl>, 2008
- 8) Pěcha, F., K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena, Právní rozhledy 9/2009
- 9) Lasák, J., Vzdání se práva z věcného břemene, Právní fórum 2/2010
- 10) Eliáš, K., Proč potřebujeme nový občanský zákoník?, Právní rádce 11/2012
- 11) Eliáš, K., Jak vypadají zásady nového občanského zákoníku?, Právní rádce 12/2012
- 12) Tégl, P., Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku, Právní rozhledy 1/2013
- 13) Kislerová, L., Maternová, T., Jak se změní věcná břemena?, Právní rádce 3/2013
- 14) Němcová, M., Lorincová, R., Stavby a pozemky podle nového občanského zákoníku, Právní rádce 3/2013

Seznam příloh

- 1) Právní věta z rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004
k nepřipustnému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni
- 2) Právní věta z nálezu Ústavního soudu ČR, sp. zn. Pl. ÚS 25/2004
k zákonným věcným břemenům
- 3) Právní věta z rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 2231/2006
ke konfliktu nájmu a věcného břemene užívání k témuž prostoru
- 4) Právní věta z rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1665/1999
k rozhodování o omezení nebo zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů
- 5) Schéma právní úpravy věcných břemen v novém občanském zákoníku

**Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 1. 2006,
sp. zn. 22 Cdo 2647/2004,**

k nepřipustnému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni

Současný občanský zákoník neupravuje způsob výkonu a rozsah práv odpovídajících věcným břemenům. Je však shoda v tom, že oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně (civiliter), a že věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; v případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí bez výslovné úpravy, že povinný má být omezován spíše méně než více. Z ustanovení občanského zákoníku též vyplývá, že osoba, jejíž věc je zatížena věcným břemenem, se může bránit proti takovému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, který způsobuje škody na zatížené věci nebo i jiné její věci, anebo sice škody dosud nepůsobí, nicméně vyvolává nebezpečí poškození (tedy je pravděpodobné, že k němu dojde) a to i tak, že učiní opatření, které znemožní škodlivý způsob výkonu práva, nebude však bránit oprávněnému v jeho řádném výkonu; přitom musí jít o významné ohrožení, bránění výkonu práva pro pouhou možnost méně závažného poškození není přípustné. V takovém případě nejde o omezení věcného břemene podle § 151p odst. 3 ObčZ, ale o obranu proti jeho nepřipustnému výkonu.

**Z nálezů Ústavního soudu ČR ze dne 25. 1. 2005,
sp. zn. Pl. ÚS 25/2004,
publikovaného pod č. 134/2005 Sb.,**

k zákonným věcným břemenům

Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.

**Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2007,
sp. zn. 26 Cdo 2231/2006,**

ke konfliktu nájmu a věcného břemene užívání k těmž prostoru

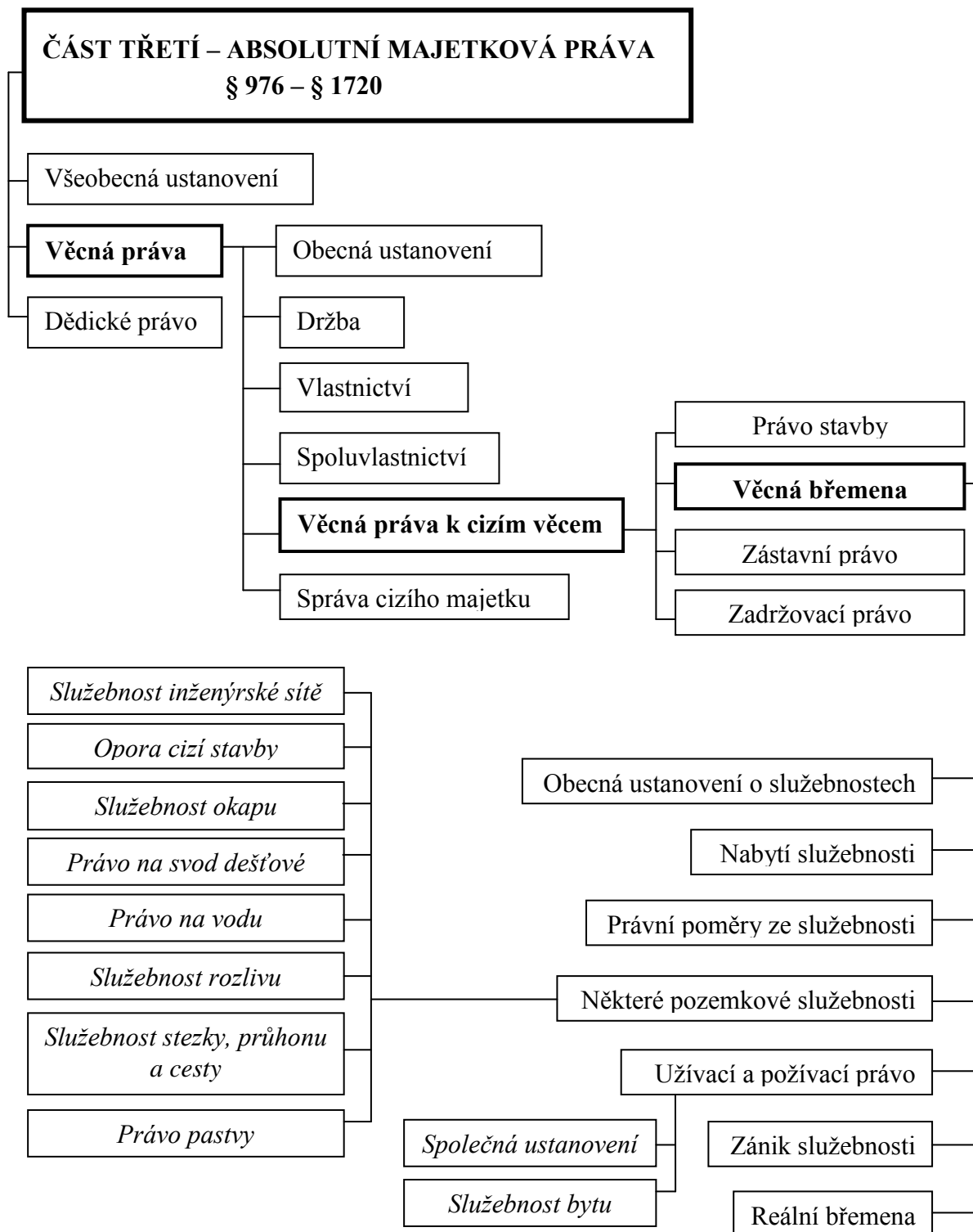
Prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemenu, nemohou být za trvání věcného břemena vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou. Smlouvou o zřízení věcného břemena k nemovitosti (resp. k její části tj. k bytu) se vlastník nemovitosti vzdal práva nadále disponovat s jejím užíváním v rozsahu zřízeného věcného břemene, a nemůže proto ohledně ní uzavírat následně jinou smlouvu o nájmu. Na tomto závěru nemění nic ani souhlas osoby oprávněné z věcného břemena s uzavřením nájemní smlouvy. Byt, k němuž svědčí jiné osobě věcné břemeno užívání, nelze totiž pokládat za právně volný, a tato okolnost vylučuje možnost vzniku práva nájmu k těmž bytu další osobě.

**Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 1. 2001,
sp. zn. 22 Cdo 1665/1999,**

k rozhodování o omezení nebo zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů

Občanský zákoník blíže neuvádí, v čem má spočívat změna poměrů, která by odůvodňovala změnu úpravy rozsahu a obsahu věcného břemene. Při rozhodování o omezení nebo o zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů je třeba brát v úvahu všechny okolnosti. Především je třeba zjistit, zda došlo ke změně poměrů, a v kladném případě posoudit, nakolik tato změna měla vliv na způsob výkonu práva, odpovídajícího věcnému břemeni, jak se projevila na užívání nemovitosti věcným břemenem zatížené, a vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu a porovnat ji s případnou újmou, která vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů. Právně významný je jen ten hrubý nepoměr, který vznikl v důsledku změny poměrů; i když ke změně poměrů došlo a je dán i hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného nejsou podmínky pro zrušení věcného břemene dány, pokud tento hrubý nepoměr existoval již před změnou poměrů.

**Schéma právní úpravy věcných břemen
v části třetí nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.**



Věcná břemena s přihlédnutím k ustanovením nového občanského zákoníku

Abstrakt

V této rigorózní práci se zaměřuji na institut věcných břemen, řazený mezi věcná práva k cizím věcem. Rozebírám věcná břemena jak z hlediska teoretického, s ohledem na jejich pozici v systému práva, povahu právního vztahu a s tím související důsledky, a funkci, kterou mají plnit, tak z hlediska praktického, zabývající se jejich vznikem, změnami, zánikem a způsoby evidence a ochrany práv, která z nich vyplývají. Důsledně se snažím zmapovat předpisy, které obsahují normy vztahující se k věcným břemenům, a s ohledem na probíhající rekodifikaci soukromého práva představuji změny, které právní řád České republiky zasáhnou. Tyto změny zasazují do kontextu aktuální právní úpravy věcných břemen a jejího výkladu, tvořeného zejména soudní judikaturou. Na rozdíl od současného občanského zákoníku je právní úprava věcných břemen v zákoníku novém, vcházejícím v účinnost s počátkem roku 2014, pojata velmi široce až kazuisticky. V okamžiku dokončení této práce nejsou ale schváleny navazující předpisy, které jsou k řádné praktické aplikaci nového občanského zákoníku potřebné.

**Charles University in Prague
Faculty of Law**

July 2013

**Easements
with respect to New Civil Code provisions**

Abstract

In this thesis, I concentrate on the institute of easements, which are rights to use the real property of another. I study easements from both the theoretical perspective, with respect to their position in the legal system, legal relations and their corresponding implications and the function they fulfill; and the practical perspective, elaborating on their establishment, changes, termination, recordkeeping and protection of the rights they imply. I consistently strive to map all the legislation related to easements, and present the changes that will affect the legal code of the Czech Republic with regards to the ongoing re-codification of private law. These changes affect the context of current legislation related to easements and its interpretation, consisting mainly of court rulings. In the new Civil Code which will come into force at the start of 2014, as opposed to the current Civil Code, legislation related to easements is approached from a very wide perspective, almost casuistically. However, at the time of this thesis's completion, related regulations necessary for proper application of the new Civil Code have not yet been approved.

Summary

This rigorous thesis aims to analyze the applicable legislation of easements as an important institute of civil law, including an overview of specific regulations containing standards governing easements. The time when I wrote the thesis is unique due to existence of two valid civil codes - both the Civil Code of 1964 and the Civil Code of 2012, a new, extensive one which however returns to the ideas of Austrian law and builds upon existing case law. This work thus could take into consideration the new legislation apart to analysis of easements from a theoretical point of view, their origin and position in the legal system and practical point of view analyzing the ways in they were created, modified, abolished and recorded.

Recodification of private law, initiated mainly by adopting the aforementioned new Civil Code, Law no. 89/2012 Coll., Civil Code, was a long-awaited event aiming to anchor the Civil Code, containing a general treatment of private law, in the middle of the whole system of private law and to provide a legislation applicable in a subsidiary manner both for special private rights and special laws.

From a formal point of view on the legal provisions, the new legislation of easements is completely new and different from the previous treatment. I consider beneficial both the greater scope of the new regulations as well as the inclusion of a description of some servitudes in terms of their content, which will serve as a guide in the creation of easements and resolving conflicts, even though the casuistic treatment of certain servitudes has been criticised. But it is still important to keep in mind that these are standards from which the parties may depart and set different rules. The definitions of individual servitudes thus aren't restricting in any way.

On the one hand, the dispositive provisions of the new Civil Code allow the establishment of any servitude, on the other hand they provide the parties both a specific legislation and certain expressly stated servitudes as well as specific aspects for the assessment and interpretation where the content or scope of the servitude or the manner of its exercise was not specified with appropriate detail and precision during its the

establishment. By laying down rules for cases where the content or scope of the servitude is not determined, the new Civil Code coins the term "local customs" which judicial practice will have to cope with. The opportunity to assess the scope and content of the servitude by local customs is a new element in Czech law, where customs and traditions are quite exceptional as a source of law. If no local custom exists, by which the scope and content of the servitude could be assessed, it is understood that the scope or content is rather smaller than larger, which is not new and the courts have been using this rule for a long time.

As to the content of the new legislation, there are no changes to the fundamental principles in the area of field easements that would modify the institute in a substantial manner. It is still true that the easements restrict the owner of immovable property in favor of someone else, that they are obliged to undergo something, abstain from something or do something, but the new Civil Code, subdivides easements into servitudes and real burdens according to the criterion of passivity or activity of the property owner.

The new Civil Code also quite radically changed the concept of movable and immovable assets. This fact, important for property rights, must of course also have consequences for the institute of easements. Therefore it seems that the principle of possibility to impose easements only on immovables has been breached and now even the owner of movables may be limited by a servitude. Likewise, it is possible to establish a land easement in favor of movables. Such land servitude therefore will serve neither for the benefit of the land, nor in favor of another immovable as its name originally suggested, but rather in favor of e.g. utilities, included in the category of movables.

A related issue, which could not be avoided in the thesis, is a change in the concept of separate immovable property and parts of this property, based on the re-established principle of Roman law *superficies solo cedit*, namely, that things firmly attached to the ground, with few exceptions, are part of the land below them. From the viewpoint of private rights, the land thus takes precedence over the building, which now

has to be viewed as part of the land. The reintroduction of this rule, functioning throughout Europe, will not start to take effect in a single moment; the new Civil Code reflects that in its transitional provisions. For some time in the order of decades, two different models for buildings will coexist in parallel and there will be also the mutual right of first refusal between the building owner and the owner of the land beneath it.

The transitional provisions also provide an unambiguous rule regarding property rights, including easements, and their subordination to the new Civil Code starting from its effective date, in accordance with the principle of false retroactivity. The establishment of an easement and rights and obligations arising from its existence before the effective date of the new Civil Code will be judged under the old law, whereas the actual content of the easement will be judged under the new law. This is a practical and proven rule for long-term relationships, such as easements.

When looking across borders, we may find interesting legislation of easements in Poland, where it is regulated by the Civil Code of 1964, as amended, in partial amendments (*Dz. U. 1964 r. Nr 16 poz. 93, Kodeks cywilny*). It is possible to restrict ownership in order to increase the usability of immovable property or to meet the needs of a specific person by establishing a so-called *szluzebnosc*. In terms of legal theory, these servitudes are divided into affirmative, where the benefiting party is entitled to use the property of someone else in a certain way; and negative, where the owner of the burdened thing is prohibited from activities which would otherwise be legitimate.

Three types of servitude can be defined which can be established under Polish law: servitude of land (*szluzebnosc gruntowa*), personal servitude (*osobista*) and transmission servitude (*przesylu*).

Transmission easement has been part of the Polish Civil Code since 2008 and has brought the opportunity to be the holder of an easement to legal persons; which until then was only available to natural persons. It is established in order to ensure the placement of technical infrastructure facilities such as water, gas, steam, electricity lines and similar installations on land which these utilities are not a part of, just like it is the

case in our country. It is considered also add telecommunication networks and railway, tram and trolleybus equipment to this list. It is essential that the permissions that are included in the servitude are conferred on the transferee of such facilities or the beneficial legal successor of persons operating these facilities and thus remain in the ownership of energy companies. Thus also in Poland, operators of utilities should work on the legalization of devices already placed on land, often unbeknownst to the owners of the land, where in the absence of an agreement (which is preferred), transmission servitude can be established by court.

Natural persons, being holders of personal servitudes, have no option to transfer their rights to other persons; however in case of an easement of apartment, the contracting parties may agree that after the death of the easement holder (which is generally the ultimate moment of termination of a personal servitude) the accommodation right is passed on their children, parents or spouse. Spouse, minor children, persons in care of the justified person or persons justifiably cohabiting with the entitled person, may be brought into the apartment by the holder of the servitude. Meeting the interests of both the easement holders and their relatives is the purpose and the main motive for the establishment of a personal easement which are determined, in the absence of any other agreement, in terms of its scope, in particular by principles of social life, local customs and needs of the benefiting party.

Under Polish law, the servitude terminates upon the merger of the easement holder with the easement owner, which is a contrasting rule to that introduced into the Czech law by the new Civil Code; and in that case there is an option to use the judicial process to seek the deletion of the easement from public records. This public register containing information about immovable properties, their ownership and rights of other persons, is the Land registry, conducted under the Law on Land Registry and Mortgage (*Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147, o księgach wieczystych i hipotece*). Entries into the Land registry in Poland are not performed in administrative proceedings before the Land Registry, but rather the courts are entrusted with keeping the records in the registry.

Klíčová slova / Key words

Věcná břemena / Easements

Nový občanský zákoník / New Civil Code