

**Právnická fakulta Masarykovy univerzity**

**Právní vztahy k nemovitostem**

Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva

**Bakalářská práce**

**VĚCNÁ BŘEMENA**

Vendula Rosičková

2012

## Čestné prohlášení

### Čestné prohlášení

*„Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Věčná břemena zpracovala sama. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury“.*

.....

*Ráda bych na tomto místě poděkovala doc. JUDr. Iloně Jančářové Ph.D., za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.*

*Také bych chtěla poděkovat mé rodině a to především mým rodičům za to, že mi umožnili tuto vysokou školu studovat, a dále bych ráda poděkovala mému manželovi za jeho trpělivost a podporu, které si nesmírně vážím.*

## OBSAH

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ÚVOD .....</b>                                                               | <b>6</b>  |
| <b>1. INSTITUT VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>                                         | <b>8</b>  |
| <b>2. PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY .....</b>                                           | <b>10</b> |
| <b>3. VÝVOJ VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>                                            | <b>11</b> |
| <b>4. OBSAH VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>                                            | <b>15</b> |
| <b>5. DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN.....</b>                                             | <b>16</b> |
| <b>6. EVIDOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN V KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....</b>                  | <b>18</b> |
| 6.1.    ZÁPIS VĚCNÉHO BŘEMENA VKLADEM .....                                     | 19        |
| 6.2.    ZÁPIS VĚCNÉHO BŘEMENA ZÁZNAMEM .....                                    | 20        |
| <b>7. VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>                                            | <b>21</b> |
| 7.1.    ZŘÍZENÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY .....                                        | 21        |
| 7.2.    ZŘÍZENÍ NA ZÁKLADĚ ZÁVĚTI .....                                         | 22        |
| 7.3.    ZŘÍZENÍ SCHVÁLENOU DOHODOU DĚDICŮ .....                                 | 23        |
| 7.4.    ZŘÍZENÍ ROZHODNUTÍM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU .....                            | 23        |
| 7.5.    ZŘÍZENÍ ZE ZÁKONA .....                                                 | 24        |
| 7.6.    ZŘÍZENÍ VYDRŽENÍM .....                                                 | 25        |
| <b>8. ZMĚNA VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>                                            | <b>26</b> |
| <b>9. ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>                                            | <b>28</b> |
| 9.1.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA ZE ZÁKONA .....                                   | 28        |
| 9.1.1.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA TRVALOU ZMĚNOU .....                            | 28        |
| 9.1.2.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA SMRTÍ NEBO ZÁNÍKEM<br>OPRÁVNĚNÉHO SUBJEKTU..... | 29        |
| 9.1.3.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA SOUDNÍ DRAŽBOU .....                            | 29        |
| 9.1.4.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA PROHLÁŠENÍM KONKURSU .....                      | 30        |
| 9.2.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA ROZHODNUTÍM PŘÍSLUŠNÉHO<br>ORGÁNU.....            | 30        |
| 9.3.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA NA ZÁKLADĚ SMLOUVY .....                          | 31        |
| 9.4.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA SPLYNUTÍM.....                                    | 31        |
| 9.5.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA UPLYNUTÍM DOBY .....                              | 32        |
| 9.6.    ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA SPLNĚNÍM ROZVAZOVACÍ<br>PODMÍNKY .....            | 33        |
| <b>10. PROMLČENÍ .....</b>                                                      | <b>33</b> |
| <b>11. CHYBNÉ ZÁPISY STARÝCH VĚCNÝCH BŘEMEN.....</b>                            | <b>34</b> |
| <b>12. ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU.....</b>                | <b>36</b> |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>ZÁVĚR.....</b>                                 | <b>37</b> |
| <b>RESUMÉ.....</b>                                | <b>39</b> |
| <b>SEZNAM POUŽITÝCH INFORMAČNÍCH ZDROJŮ .....</b> | <b>41</b> |
| <b>PŘÍLOHY .....</b>                              | <b>44</b> |
| <b>ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE .....</b>              | <b>52</b> |

## ÚVOD

Vývoj právního řádu na území České republiky je úzce svázán s principy kontinentálního práva, které vychází z římského práva a je charakterizováno dvěma pilíři. Začleněním Čech, Moravy a Slezska do habsburské monarchie došlo k přijetí základních právních principů Rakousko-Uherska. Přirozeným vývojem souvisejícím s dostatečně neřešeným požadavkem národů na emancipaci v rámci Rakousko-Uherska postupně došlo v minulém století na našem území k vývoji práva v rámci první republiky, ovlivněným v době okupace ze strany Německa. Poválečný vývoj práva byl poplatný směřování republiky vzhledem k rozdělení Evropy ze strany vítězných mocností. Sametová revoluce pak přinesla významnou změnu z hlediska struktury vlastnictví a vztahů z této změny vycházejících a zajistila plnohodnotné zapojení do evropských a euroatlantických struktur včetně rozdělení Československa na dva samostatné státy.

Nastalé společenské změny spolu se změnou ekonomických pravidel si v oblasti evidence nemovitostí vyžádaly provedení změn, které spočívaly ve vzniku katastrálních úřadů, zajišťujících vlastní evidenci nemovitostí, věcných práv k nim a zeměměřičské činnosti ve veřejném zájmu. Významným činitelem při zajišťování administrace vlastnických změn v katastru nemovitostí je značný nárůst počtu realitních kanceláří spojený s podnikatelskou příležitostí odvislou od nárůstu cen nemovitostí. Činnost realitních kanceláří však patří mezi volné živnosti dle Živnostenského zákona<sup>1</sup>, a z tohoto důvodu odborná způsobilost jejich zástupců mnohdy působí potíže při přípravě podkladů pro zápis do katastru nemovitostí, kdy postiženým minimálně z hlediska času potřebného pro provedení požadovaných změn je v první řadě občan, který poté mnohdy neoprávněně viní ze zdržení příslušný katastrální úřad.

Z výše uvedeného hlediska je nutností zajistit provedení plnohodnotné digitalizace katastru nemovitostí, jejíž součástí bude odstranění duplicit v evidenci a prověření správnosti uváděných výměr pozemků. Digitalizace samozřejmě umožní elektronický, časově neomezený přístup k záznamům pro občany a současně tak naplní požadavek zákona, že katastr nemovitostí je veřejný. Podstatnou výhodou elektronické

---

<sup>1</sup> Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů

výměny dat je možnost provázání mezirezortních databází s katastrem nemovitostí, s čímž souvisí zjednodušení a zrychlení celého procesu, které je požadováno především ve velkých městech, kde můžeme sledovat enormní rozsah požadavků na změny v katastru nemovitostí i v dobách ekonomického útlumu. Do budoucna pak bude možno se zaměřit rovněž na zajištění profitability celého systému z hlediska stanovení výše poplatků, které mimochodem mají rovněž regulační charakter.

Cílem této bakalářské práce je ověření funkčnosti a dostatečnosti výkonu vlastnického práva v oblasti věcných břemen s ohledem na pokračující změny ve společnosti související s přechodem k tržnímu hospodářství. Věcné břemeno je tak významným institutem pro zajištění vztahů mezi dotčenými subjekty v oblasti evidence nemovitostí a právních vztahů k nim.

# 1. INSTITUT VĚCNÝCH BŘEMEN

Věcná břemena jako právní institut jsou souborem právních norem, které upravují ty společenské vztahy, jež vznikají při částečném omezování možnosti realizaci užitné hodnoty věci ve prospěch individualizovaných subjektů.<sup>2</sup> Věcná břemena nemohou omezovat vlastníka nemovité věci v jeho právu nakládat s předmětem svého vlastnictví (převést nemovitou věc na jiného, zatížit ji zástavním či jiným věcným právem).<sup>3</sup>

Z § 151n občanského zákoníku<sup>4</sup> vyplývá, že věcná břemena omezují vlastníka dotčené nemovitosti ve prospěch určitého subjektu tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Dále je zde uvedeno, že práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Dle druhého odstavce věcná břemena, která jsou spojena s vlastnictvím dotčené nemovitosti, přecházejí společně s vlastnictvím věci na nabyvatele. V odstavci třetím je uvedeno, že ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněn užívat cizí věc, je povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy, nedohodli-li se účastníci jinak. Jestliže však věc užívá i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.

V ustanovení § 151o je vymezeno, jakým způsobem mohou věcná břemena vznikat.<sup>5</sup> V prvním odstavci je uvedeno, že věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením).<sup>6</sup> K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. V odstavci druhém potom stanoví, že smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám. Odstavec třetí vymezuje, že není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.

---

<sup>2</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., et al., Rádce majitele nemovitostí. 2. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2006, s. 74

<sup>3</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 1995, sp. zn. 33 Ca 217/1994

<sup>4</sup> zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>5</sup> Blíže k tomu 7. Vznik věcných břemen této práce

<sup>6</sup> § 134 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

V § 151p je naopak stanoveno, jakým způsobem mohou věcná břemena zanikat.<sup>7</sup> Z prvního odstavce vyplývá, že věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí. V odstavci druhém je stanoveno, že věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká. Odstavec třetí stanoví, že pokud změnou poměrů vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění. V odstavci čtvrtém se stanoví, že v případě práva odpovídajícího věcnému břemenu patřícímu určité osobě zanikne toto právo nejpozději smrtí této osoby nebo v případě právnické osoby zánikem tohoto subjektu. Věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku přecházejí při jeho převodu či přechodu na nabyvatele podniku. To platí i v případě převodu nebo přechodu takové části podniku, která může být provozována jako samostatný podnik.

Věcná břemena působí v relativně dlouhém časovém období, a proto stále reálně existují i právní vztahy založené v době působnosti obecného občanského zákoníku, příp. navazujících kodexů a zákonů, je tedy možné se v katastru nemovitostí stále setkat s různými druhy služebností.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Blíže k tomu 9. Zánik věcných břemen této práce

<sup>8</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., a kol., Rádce majitele nemovitostí. 2. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2006, s. 16

## 2. PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

Pokud jde o zákonnou úpravu, budu v této práci vycházet především z následujících právních předpisů:

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb.
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z Katastru nemovitostí ČR
- zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (s platností k 1. 1. 2014)

Mezi prameny také neodmyslitelně patří předpisy, které jsou vydávány Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, jimiž jsou pokyny pro provádění zápisů do katastru nemovitostí.

### 3. VÝVOJ VĚCNÝCH BŘEMEN

Existence věcných břemen se datuje již od roku 449 př. n. l., kdy byl ve starověkém Římě sepsán Zákon dvanácti desek. V tomto psaném zákoně se tedy mimo jiné objevil i termín služebnosti (servitutes). Jednalo se o věcné právo k věci cizí (iura in re aliena) působící ve prospěch oprávněného subjektu na věc, ke které měla vlastnické právo jiná osoba. Vlastník věci, která byla služebností zatížena, neměl žádnou pozitivní povinnost, byl povinen určité chování či jednání oprávněného strpět. Zde platí zásada *servitce im haciendo nequit* (služebnost nemůže náležet v konání), ale jako v každém právu je zde výjimka, která potvrzuje pravidlo a ta je obsažena v zásadě *servitus oneris ferendi* (služebnost nést břemeno). Při tomto druhu služebnosti byl vlastník pozemku, k němuž byla služebnost zřízena nejen povinen strpět, aby soused opíral stavbu o jeho, ale musel i svou stavbu udržovat v dobrém stavu. Nikdo ale nemohl vytvořit služebnost ve prospěch své vlastní věci (*sua res nemini servit*). Služebnosti byly neoddělitelná práva a oprávněná osoba byla povinná je vykonávat šetrně. Římané nejdříve znali pouze služebnosti pozemkové a až později vznikly služebnosti osobní. Pozemkové služebnosti byly spjaté s vlastnictvím určité nemovitosti a dávaly vlastníkovu jednoho pozemku možnost užívat pozemek (zpravidla sousední) jiného vlastníka. Pozemkovou služebností byla například služebnost cesty, služebnost vodní (právo vodovodu, právo hnát na cizí pozemek k vodnímu zdroji dobytek), služebnost dobývat a pálit vápno, kopat hlínu, těžit písek, apod. Služebností osobní byla služebnost, kdy měl oprávněný subjekt právo užívat věc jiného vlastníka. Mezi tyto služebnosti patřilo právo požívací (*ususfructus*), právo užívací (*usus*), právo užívání bytu v cizím domě (*habitatio*) a právo výlučného osobního užívání služeb cizího otroka nebo zvířete (*opere*). Pozemková služebnost mohla vzniknout, trvat nebo zaniknout jen ve spojení s určitým pozemkem oproti tomu osobní služebnost mohla vzniknout, trvat nebo zaniknout jen ve spojení s určitou osobou. Proto oba tyto druhy služebností nemohly být zcizovány ani převáděny. Lze tak konstatovat, že historický základ pro současnou úpravu věcných práv k cizí věci tak vytvořilo římské právo.

V období Středověku byla věcná břemena sjednávána ústní domluvou. Tehdy se mimo služebností začala objevovat i reálná břemena, která vznikla v souvislosti s lenními a poddanskými vztahy. Pojmem reálné břemeno se rozumí zatížení pozemku,

kdy jeho vlastník nese odpovědnost za požadované plnění.<sup>9</sup> V případě majetku panského, tedy toho, který měla ve svém vlastnictví šlechta a církev, se změny práv vyhlášovaly na zemských sněmech a až od 13. st. se tato práva (např. výsledky soudních řízení, sněmovní usnesení apod.) začala zapisovat do zemských desk.

V české právní úpravě se první zmínka o služebnosti a reálném břemenu objevila až v roce 1811, kdy byl 1. června vydán obecný zákoník občanský č. 946/1811, který u nás platil až do roku 1950. Služebnosti zde byly upraveny v § 472 a násl.: „*Právem služebnosti jest vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“ Obecný zákoník občanský rozlišoval služebnosti osobní a pozemkové. U pozemkových služebností byli předpokladem dva držitelé pozemků. Jednomu, jakožto zavázanému, náležel služebný statek, a druhému, jako oprávněnému, statek panující. Panující pozemek byl určen buď k polnímu hospodářství, nebo k jiné potřebě, proto se rozeznávaly také služebnosti polní a domovní.<sup>10</sup> Domovními služebnostmi bylo kupříkladu právo zřídit okno v cizí zdi, zapustit do cizí zdi trám nebo krokev, hnát kouř sousedovým komínem, právo opřít vlastní stavbu o cizí stavbu, právo svést okapovou rouru na cizí pozemek apod. Tyto domovní služebnosti byly nazývány jako afirmativní a tímto byl držitel statku oprávněn „něco“ činit na pozemku svého souseda, který byl povinen to strpět. Kdo měl povinnost hnát kouř sousedovým komínem nebo opřít vlastní stavbu o cizí, musel přispívat na udržování k tomu určených zdí, sloupů, stěny nebo komína. Nebyl ale nucen nechat podepírat stavbu nebo opravovat sousedův komín. Dalším druhem domovních služebností byly služebnosti negativní, kterými jsou např. povinnost nezvyšovat či nesnižovat svůj dům, povinnost neodnímat oprávněnému domu světlo, vzduch a vyhlídku. Těmito služebnostmi byl držitel služebného pozemku zavázán, aby něco opomenul, co by v jiných případech jako vlastník pozemku činit mohl. Mezi služebnosti polní patřilo právo stezky, průhonu dobytka nebo vozové cestu na cizím pozemku, právo čerpat vodu, napájet dobytek, odvádět nebo přivádět vodu, právo hlídat a pást dobytek, kácet dříví, sbírat suché větve, roští a žaludy, hrabat listí, lovit ryby, lámat kámen a pálit vápno. Dalšími služebnostmi, které měly vlastní právní úpravu v obecném občanském zákoníku, byly právo okna, právo okapu, právo na svod

---

<sup>9</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 23-24

<sup>10</sup> § 474 zákona č. 946/1811 Sb.z.s. obecný zákoník občanský

dešťové vody, právo stezky, průhonu dobytka a cesty vozové, právo čerpat vodu, právo vodovodu a právo pastvy. Mezi osobní služebnosti patřilo právo nutného užívání věci, požívání a právo bydlení, které byly upraveny v § 504 – § 522 obecného občanského zákoníku. Právo užívání spočívalo v tom, že oprávněný subjekt byl oprávněn užívat cizí věc jen pro svou potřebu, přičemž nesměl měnit podstatu užívané věci a nesměl ani toto právo převést na někoho jiného. Právo požívání opravňovalo užívání cizí věci beze všeho omezení. A právo bydlení bylo právo užívání obytných částí domu k vlastní potřebě.

Institutu reálných břemen obecný zákoník občanský nevěnoval přílišnou pozornost. Obsahoval pouze všeobecné ustanovení v § 443, kde bylo uvedeno, že vlastník nemovitých věcí přijímá na sebe také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zapsaná a ustanovení § 530 uvádělo, že stálé roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se podle své povahy na všechny nástupce převádět.<sup>11</sup>

V roce 1951 vešel v účinnost zákon č. 141/1950 Sb, občanský zákoník. Ten však nepřevzal dosavadní právní úpravu věcných práv k věci cizí, ale namísto služebností a reálných břemen zavedl nový institut věcných břemen. Dle ustanovení § 166 tohoto zákona věcná břemena omezovala vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník byl povinen buď trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit. Rozlišovaly se dva druhy věcných břemen, a to podle toho, jestli byla práva odpovídající věcným břemenům spojena s vlastnictvím k určité nemovitosti, v tom případě se jednalo o věcná břemena působící in rem, anebo zda věcná břemena svědčila určité osobě, v tomto případě šlo o věcná břemena působící in personam. Dále se občanský zákoník v § 172 – § 185 blíže věnoval právu požívání, užívání k vlastní potřebě a právu výměnku. *Aktuálnost výměnku v tomto období byla stále dost vysoká, především v českých krajích, i když se jeho význam v závislosti na uskutečňování systému sociálního zabezpečení zmenšil. Přesto si zachoval svůj původní účel v zajištění staré generace zemědělců.*<sup>12</sup> Výměnek se zakládal na výměnkové smlouvě, byl to institut, kterým vlastník nemovitosti postoupil vlastnické právo svému nástupci s tím, že ten mu za to bude doživotně odvádět určité dávky, většinou v naturáliích.

---

<sup>11</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 23

<sup>12</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 26

Postupitelem byl ve většině případů otec, který přenechával statek svému synovi.  
Výměnek byl pouze dočasným věcným břemenem.

## 4. OBSAH VĚCNÝCH BŘEMEN

Subjektivní práva oprávněného subjektu a povinnosti povinného z věcného břemena tvoří obsah věcných břemen. Obsahem je pak souhrn těchto práv a povinností tak, jak byl sjednán ve smlouvě o zřízení věcného břemena. *Subjektivní povinnosti odpovídá subjektivní právo, které – jako zákonem chráněná určitá míra chování – umožňuje subjektu oprávněnému z věcného břemena vyžadovat stanovené chování povinného subjektu, příp. u některých věcných břemen (podle dřívější terminologie u tzv. pozitivních věcných břemen) také určitým způsobem konat, a tak bezprostředně uspokojovat své zájmy.*<sup>13</sup> Obsahem věcného břemena nemůže být povinnost zdržet se převodu zatížené věci. Takové omezení neodpovídá povaze věcných břemen. Stanovení konkrétních práv a povinností z věcného břemena je dáno tím, jakým způsobem věcná břemena vznikají. Při vzniku věcného břemena smlouvou by měl být obsah stanoven přímo touto dohodou, pokud věcné břemeno vznikne na základě rozhodnutí příslušného orgánu, tak by práva a povinnosti měly být stanoveny v tomto rozhodnutí.

---

<sup>13</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 73

## 5. DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN

Obecně se věcná břemena rozlišují dle toho, zda dochází k uspokojování zájmů a potřeb vlastníka nemovitosti, anebo jsou členěna dle toho, zda jsou uspokojovány zájmy a potřeby zcela konkrétního subjektu.

V prvním případě jde o věcná břemena působící *in rem*<sup>14</sup>. Povinným z věcného břemena je zpravidla ten, kdo je v dané chvíli vlastníkem zatížené nemovitosti. Změna oprávněného subjektu není právně relevantní ve vztahu k další existenci věcného břemena a subjektem práva korespondujícího věcnému břemenu se stává sukcesor původního oprávněného.<sup>15</sup> U těchto věcných břemen je obvyklá jejich trvalost a zpravidla i časová neomezenost.

Druhou skupinou věcných břemen jsou břemena působící *in personam*, obecně jsou také nazývána jako osobní věcná břemena<sup>16</sup>. Vyznačují se tím, že subjektem, který je oprávněný z věcného břemena, je vždy zcela individualizovaná osoba. Právo odpovídající věcnému břemenu se zapisuje do katastru nemovitostí s vazbou na tuto osobu a oprávnění z věcného břemena tak přísluší pouze tomuto subjektu.

Existují i další způsoby, jakými je možné věcná břemena dělit. Jedním z nich je dělení věcných břemen dle povinností:

- věcná břemena s povinností konat (*facere*)
- věcná břemena s povinností zdržet se (*omitere*)
- věcná břemena s povinností trpět (*pati*)

Věcná břemena s povinností **konat** spočívají v tom, že vlastník věci, jež je zatížená věcným břemenem je povinen činit určité konání ve prospěch oprávněného subjektu, kterým může být zcela konkrétní osoba, anebo osoba mající vlastnické právo k jiné věci (např. dávat každoročně původnímu vlastníkovu část úrody ze zahrady).

U věcných břemen s povinností **zdržet** se jde o zdržení se určitého chování vlastníka věci, ve prospěch oprávněného subjektu, ke kterému by měl jako vlastník jinak právo. Znamená to, že oprávněný subjekt má prospěch z toho, že vlastník věci je ve svém chování omezen (např. stavět plot jen do určité výše, nevysazovat stromy na části pozemku).

---

<sup>14</sup> Příloha č. 1

<sup>15</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 18

<sup>16</sup> Příloha č. 2

V případě věcných břemen s povinností něco **trpět** je vlastník zatížené věci povinen strpět určité chování oprávněné osoby (např. chůze či jízda po pozemku, strpět chov drůbeže).<sup>17</sup>

Členění věcných břemen je také možné podle toho, zda je nutné vyhotovit geometrický plán, či nikoliv. Geometrický plán je potřebný v případech, kdy se věcné břemeno zřizuje pouze k části pozemku, je totiž nezbytné přesně vymezit, kudy dané břemeno vede.

---

<sup>17</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 19

## 6. EVIDOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je definován zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, kde se v ustanovení § 1 odst. 2 stanoví, že katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu<sup>18</sup> a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona. Na základě tohoto zákona ke dni 1. 1. 1993 katastr nemovitostí vznikl.<sup>19</sup> Správu katastru nemovitostí mohou dle § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů vykonávat pouze katastrální úřady.

Informace o nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí se zapisují na příslušný list vlastnictví, který má stanovenou formu a je z důvodu přehlednosti členěn do několika částí, které jsou označeny velkými písmeny (A-F). Pod písmenem A jsou uvedeny informace o vlastníku nemovitosti, v části B jsou vyjmenovány nemovitosti, včetně jejich výměry, druhu pozemku, způsobu využití a způsobu ochrany. Následuje část B1, kam se zapisuje právo odpovídající věcnému břemenu. V části C jsou evidována omezení vlastnického práva. Do části D se zapisují poznámky, které se váží k předmětné nemovitosti a v části E jsou uvedeny veškeré nabývací tituly a jiné podklady zápisu. Na listu vlastnictví jsou však uvedeny ještě další údaje, mezi něž patří okres, obec, katastrální území, číslo listu vlastnictví a v kolika číselných řadách jsou pozemky v daném katastrálním území vedeny.

Při zápisu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí ve prospěch vlastníka nemovitosti se toto právo eviduje jak u nemovitosti oprávněné, tak u nemovitosti, která je z věcného břemena povinná. Jak již bylo uvedeno výše v případě, kdy je nemovitost z práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněná, zapisují se tato práva do části B1 listu vlastnictví („Jiná práva“). V mnoha případech jde

---

<sup>18</sup> Dle § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů jsou to vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemenu a předkupní práva s účinky věcného práva.

<sup>19</sup> PEKÁREK, M., et al., Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010 s. 194

o věcná břemena, která jsou nezbytně nutná pro plnohodnotné užívání nemovitosti.<sup>20</sup> V opačném případě, tedy když se jedná o nemovitost zatíženou věcným břemenem, jsou tato omezení vyznačena v části C listu vlastnictví. Pokud jde o věcná břemena zřízená ve prospěch určité osoby, jsou zanesena pouze na listu vlastnictví nemovitosti, která je z věcného břemena povinná.

Pro posouzení, 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.

U věcných břemen obecně platí, že se v katastru nemovitostí eviduje pouze stručný obsah toho, čeho se oprávnění či povinnost týká. Dále se do katastru nemovitostí zapisují údaje o oprávněném subjektu (jde-li o věcné břemeno in personam) a údaj o nemovitosti, ať už jde o nemovitost povinnou nebo oprávněnou. Bylo-li věcné břemeno sjednáno na určitou dobu, pak se tato doba taktéž eviduje a konečně je evidována listina, dle které bylo věcné břemeno do katastru nemovitostí zapsáno.

## **6.1. ZÁPIS VĚCNÉHO BŘEMENA VKLADEM**

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují věcná břemena vzniklá na základě písemné smlouvy, kterou její účastníci předloží společně s návrhem na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni příslušnému katastrálnímu úřadu. Ten na základě podání zahájí řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí<sup>21</sup>, následně posoudí, zda návrh spolu se smlouvou splňují předepsané náležitosti<sup>22</sup>. Je-li výše uvedené v pořádku, katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu do katastru nemovitostí a následně provede jeho samotný zápis do katastrálního operátu. Po provedení vkladu se odešle každému z účastníků řízení smlouva opatřená doložkou s vyznačenými právními účinky vkladu práva.

---

<sup>20</sup> Jedná se např. o právo přístupu k nemovitosti přes cizí pozemek.

<sup>21</sup> Dle § 4 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů je řízení o povolení vkladu zahájeno okamžikem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu.

<sup>22</sup> § 4 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Co musí návrh na vklad obsahovat a jaké náležitosti jsou vyžadovány, ukládá ustanovení § 4 odst. 3 zákona o zápisech.<sup>23</sup> Jednou z těchto náležitostí je i označení práv, která mají být zapsána do katastru. V praxi se doposud běžně setkáváme s návrhy na vklad, kdy účastníci navrhují vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí dle přiložené smlouvy o zřízení věcného břemena bez toho, aby přesně specifikovali nemovitosti, kterých se toto právo týká. Avšak v roce 2008 byla Poslanecké sněmovně postoupena novela<sup>24</sup> zákona o zápisech<sup>25</sup>, která vstoupila v účinnost až k 1. 1. 2012. Mimo jiné se novela týká právě § 4 odst. 3. V praxi bude tato změna znamenat nezbytnost přesné specifikace veškerých nemovitostí v návrhu, týkajících se věcného břemena.

## **6.2. ZÁPIS VĚCNÉHO BŘEMENA ZÁZNAMEM**

Zápisy věcných břemen se do katastru nemovitostí provádějí také formou záznamu. Tento pojem je vymezen zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dle § 7 odst. 1 tohoto zákona se záznamem zapisují do katastru práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě a vydržením. Dle ustanovení § 8 odst. 1 téhož zákona je katastrální úřad povinen zjistit, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Pokud by taková listina byla nezpůsobilá k zápisu, katastrální úřad ji vrátí k opravě vyhotoviteli listiny. Ten poté má ze zákona třicetidenní lhůtu na opravu a podání listiny zpět na katastrální úřad. V opačném případě bude řízení ukončeno pro neodstraněné nedostatky listiny ve stanovené lhůtě.

---

<sup>23</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> zákonem č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>25</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

## 7. VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN

Způsoby, jakými mohou vznikat věcná břemena, jsou vymezeny v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Věcné břemeno nemůže soud ani soukromá osoba zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy.<sup>26</sup> Dle ustanovení § 151o odst. 1. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů existuje šest způsobů, kterými je možné věcné břemeno zřídit:

- na základě písemné smlouvy
- na základě závěti
- schválenou dohodu dědiců
- rozhodnutím příslušného státního orgánu
- ze zákona
- vydržením

### 7.1. ZŘÍZENÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY

Zřízení věcného břemena písemnou smlouvou patří mezi nejrozšířenější a nejčastější způsoby vzniku práva odpovídajícího věcnému břemenu. K tomu, aby mohlo tímto způsobem věcné břemeno vzniknout, je nutné podat návrh na vklad do katastru nemovitostí.<sup>27</sup> Součástí návrhu je i smlouva o zřízení věcného břemena, která musí mít ze zákona písemnou formu, v opačném případě by vznikla absolutní neplatnost smlouvy.<sup>28</sup>

Smlouva o zřízení věcného břemena je dvoustranný právní úkon, který může být předmětem výkladu dle § 35 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.<sup>29</sup> Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti<sup>30</sup>, což je ve chvíli, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde navrhovateli.<sup>31</sup> Ve smlouvě o zřízení věcného břemena musí být jednoznačně určeno, kdo je z věcného břemena oprávněn, a to buď způsobem, že je přesně určena

---

<sup>26</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006

<sup>27</sup> Dle § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů: „Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.“

<sup>28</sup> § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> SPÁČIL, J., Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s 15

<sup>30</sup> § 44 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>31</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 44

osoba, které oprávnění přísluší nebo způsobem, že je přesně označena nemovitost, jejímuž vlastníkovu oprávnění přísluší (§ 151n odst. 1, druhá věta zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).<sup>32</sup> Častou formou vzniku věcného břemena v praxi prostřednictvím písemné smlouvy je vznik věcného břemena zároveň se smlouvou o převodu nemovitosti. V případě věcného břemena užívání se tak většinou děje ve spojitosti s konkrétní kupní nebo darovací smlouvou.

Podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení věcného břemena, která je často sepisována na jedné listině se smlouvou o převodu nemovitostí, je dohoda o obsahu věcného břemena. Především by měla být řádně určena ta nemovitost, k níž se zřizovaným věcným břemenem omezuje vlastnické právo. Obdobně by měla být vymezena nemovitost, s jejímž vlastnickým právem je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, příp. určena osoba, které právo odpovídající věcnému břemeni patří. Obsah věcného břemena je třeba ve smlouvě vyjádřit dostatečně určitě a srozumitelně. Současně je nutno za podstatnou náležitost považovat i vyjádření vůle účastníků, že uzavírají smlouvu s věcně právními účinky.<sup>33</sup> Smlouvu o zřízení věcného břemena má právo uzavřít vlastník nemovitosti, v jejíž prospěch má být věcné břemeno zřízeno, nebo vlastník nemovitosti povinné, pokud zákon nestanoví jinak, přičemž nezáleží na faktu, zda jde o vlastníka v podobě osoby fyzické či osoby právnické. Dále by mělo být ve smlouvě uvedeno na jakou dobu je věcné břemeno zřizováno. Není-li tento údaj ve smlouvě obsažen, má se za to, že je věcné břemeno zřizováno na dobu neurčitou. Jestliže smlouva o zřízení věcného břemena neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak platí, že věcné břemeno bylo sjednáno bezúplatně.<sup>34</sup>

## 7.2. ZŘÍZENÍ NA ZÁKLADĚ ZÁVĚTI

Závětí se rozumí jednostranný neadresovaný právní úkon zůstavitele, kterým tato osoba ustanoví osoby, na které mají přejít práva a povinnosti v případě smrti. Závěť nemusí sama o sobě vést ke vzniku věcného břemena, protože zákon zde zohledňuje i výsledky dědického řízení.<sup>35</sup> Závětí vzniká věcné břemeno tehdy, ustanoví-li zůstavitel ve své závěti některého dědice nabyvatelem práva odpovídajícího věcnému

<sup>32</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. 11. 1995, sp. zn. 33 Co 73/95

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 6. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2218/2009

<sup>34</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98

<sup>35</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 52

břemenu na nemovitosti, která připadne jinému z dědiců.<sup>36</sup> Jako příklad lze uvést situaci, kdy manželka zřídí právo odpovídající věcnému břemenu pro svého manžela k předmětné nemovitosti, kterou zdědí jejich potomci. Možnost zůstavitele zřídit věcné břemeno v závěti je důsledkem jeho způsobilosti disponovat věcí pro případ smrti.<sup>37</sup> Věcné břemeno vzniklé ze závěti se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem, a to na podkladě listiny, která je zaslána příslušnému katastrálnímu úřadu. Touto listinou je usnesení soudu o dědictví.

### **7.3. ZŘÍZENÍ SCHVÁLENOU DOHODOU DĚDICŮ**

Věcné břemeno vznikne na základě dohody dědiců, kterou schvaluje soud usnesením.<sup>38</sup> Tato dohoda nesmí odporovat dobrým mravům.<sup>39</sup> Pravomocné usnesení se doručuje příslušnému katastrálnímu úřadu, kde je následně proveden zápis do katastru nemovitostí. Tento zápis se provádí formou záznamu.<sup>40</sup>

### **7.4. ZŘÍZENÍ ROZHODNUTÍM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU**

Státní orgán je oprávněn rozhodnutím věcné břemeno zřídit pouze tehdy, pokud mu to zákon výslovně umožňuje. Takto zřízené věcné břemeno pak nabývá účinnosti buď okamžikem uvedeným v rozhodnutí, nebo právní mocí rozhodnutí tohoto orgánu. Příslušnými orgány ke zřízení věcného břemena jsou soudy, stavební úřady a pozemkové úřady.

Soud je oprávněn zřídit věcné břemeno např. postupem dle § 135c odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů nebo postupem podle § 151o odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Dále může věcné břemeno zřídit při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a to podle § 142 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. Věcné břemeno může zřídit také vyvlastňovací úřad na základě zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů nebo pozemkový úřad

---

<sup>36</sup> SPÁČIL, J., Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s 26-27

<sup>37</sup> JANKŮ, M., Nemovitosti: Koupě, prodej a další právní vztahy. 2. vydání. Brno: Computer Press, a.s. 2007, s 12

<sup>38</sup> § 175q odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>39</sup> § 482 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>40</sup> Příloha č. 3

na základě zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

## **7.5. ZŘÍZENÍ ZE ZÁKONA<sup>41</sup>**

Tento způsob vzniku věcných břemen je upraven v mnoha právních předpisech. V praxi tímto způsobem nejčastěji vznikají účelové stavby či zařízení na nemovitostech jiných vlastníků.

- § 11 odst. 8 zákona č. 99/2004 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů
- § 15 odst. 1 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů
- § 7 odst. 1, § 8 odst. 1, § 8 odst. 4 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů
- § 9 odst. 11 zákona č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci (po novelizaci provedené zákonem č. 83/1998 Sb.)
- § 28d zákonného předsednictva FS č. 297/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
- § 9 odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů
- § 34 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- § 42 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
- § 21 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zák. č. 103/2000 Sb. (s účinností od 1. 5. 2000)
- § 24 odst. 3, § 25 odst. 4, § 58 odst. 1, § 59 odst. 1, § 60 odst. 1, § 76 odst. 5 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

---

<sup>41</sup> Příloha č. 4

- § 104 odst. 6 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů.<sup>42</sup>

## 7.6. ZŘÍZENÍ VYDRŽENÍM

Jedním z možných způsobů vzniku věcného břemena je zřízení vydržením.<sup>43</sup> Podmínky pro vznik věcného břemena vydržením stanoví zákon. Účinky vydržení a podmínky vzniku upravují ustanovení § 129, § 130 a § 134 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. K tomu, aby mohlo věcné břemeno tímto způsobem vzniknout, je nutné, aby oprávněný vykonával toto právo po dobu deseti let a byl v dobré víře, že mu věc nebo právo přísluší.<sup>44</sup> V souladu s ustanovením § 134 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů se do doby, která je potřebná k vydržení práva započte i doba, po kterou toto právo vykonával právní předchůdce a předmětná věc musí být způsobilá k vydržení. Vydržením nelze nabýt vlastnictví k věcem, které buď nemohou být předmětem vlastnictví, nebo které mohou být pouze ve vlastnictví státu, nebo zákonem určených právnických osob. Do katastru nemovitostí se právo odpovídající věcnému břemenu vzniklé vydržením opět zapisuje záznamem.

---

<sup>42</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 62 - 69

<sup>43</sup> Dle § 151o odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů lze právo odpovídající věcnému břemenu nabýt také výkonem práva (vydržením), přičemž ustanovení § 134 zde platí obdobně.

<sup>44</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 41/2009: „Předpokladem vydržení práva je skutečnost, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží. Posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc náleží, nemůže vycházet jen z posouzení subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele musí být v dané věci posuzována i z hlediska, zda držitel při zachování náležité opatrnosti, kterou lze s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu po každém subjektu práva požadovat, měl nebo mohl mít pochybnosti, že užívá i pozemek, jehož vlastnictví nenabyl.“

## 8. ZMĚNA VĚCNÝCH BŘEMEN

Změnu věcného břemena lze provést při obměně některého prvku tohoto právního vztahu. Lze tedy rozlišit změnu věcného břemena v subjektech, obsahu a v předmětu.

V praxi dochází nejčastěji ke změně věcného břemena v souvislosti se změnou předmětu. Ke změně předmětu dochází při dělení nebo slučování pozemků. Změna předmětu věcného břemena může nastat jak u nemovitostí povinných z věcného břemena, tak u nemovitostí, které jsou z věcného břemena oprávněné.

U pozemků povinných je důležité, zda je zatížen věcným břemenem pozemek celý, nebo jestli je zatížen pouze zčásti. Je-li pozemek zatížen celý, tak automaticky věcné břemeno přechází na všechny nově vzniklé pozemky. Jestliže se však věcné břemeno týká pouze části děleného pozemku, je třeba zjistit, ke které části se věcné břemeno váže, aby bylo možno určit, zda nově vzniklé pozemky budou tímto věcným břemenem také zatíženy.

V případě pozemků, které jsou z věcného břemena oprávněné, platí, že břemeno není spojené pouze s částí pozemku, ale vždy s celým pozemkem. Z výše uvedeného vyplývá, že při rozdělení pozemků právo odpovídající věcnému břemeni přejde na všechny nově vzniklé pozemky. Tato situace může nastat pouze u věcných břemen působících in rem.

Změnou věcného břemena v subjektech se rozumí nastoupení jiného subjektu namísto původního. Změna může nastat v podobě změny jak v povinném, tak v oprávněném subjektu, přičemž není podstatné, zda je tento subjekt osobou fyzickou, či osobou právnickou.

Pokud jde o změnu věcného břemena v oprávněném subjektu, je nutné rozlišovat, zda jde o věcné břemeno působící in rem, nebo o věcné břemeno působící in personam. U věcných břemen in personam není změna oprávněného subjektu možná, toto právo je nepřevoditelné. Jediná možnost, jak toto uskutečnit, je zrušit původní věcné břemeno a zřídit nové pro novou oprávněnou osobu. U věcných břemen působících in rem nemůže ke změně dojít samostatně, ale jen jako důsledek změny subjektu

vlastnického práva k nemovitosti, s nímž je právo odpovídající věcnému břemenu spojeno.<sup>45</sup>

Změna povinného subjektu nastává přímo ex lege.<sup>46</sup>

Změna věcných břemen v obsahu může nastat buď dohodou obou účastníků, nebo rozhodnutím oprávněného orgánu. Tímto orgánem je zpravidla soud, který rozhoduje o omezení či zrušení věcného břemena.<sup>47</sup>

*Zakotvení smluvního principu při zřizování věcných břemen, stejně jako možnost jejich smluvního zrušení, odůvodňuje i závěr, že není vyloučeno, aby se strany věcného břemene dohodly na jeho změně, přičemž může dojít jak k rozšíření nebo k zúžení práv a povinností, tak i k jejich změně.*<sup>48</sup> K tomu, aby mohlo dojít ke změně věcných břemen v obsahu dohodou, je nutné, aby smlouva byla písemná, a také musí být podán vklad do katastru nemovitostí.

Jak již bylo uvedeno výše, je oprávněným orgánem ke změně věcného břemena v obsahu soud. Do jeho pravomoci spadá možnost věcné břemeno omezit, ale také zrušit. V tomto případě se zápis do katastru nemovitostí provede formou záznamu.

---

<sup>45</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 80

<sup>46</sup> § 151n odst. 2. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>47</sup> § 151p odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>48</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 81

## 9. ZÁNÍK VĚCNÝCH BŘEMEN

Podobně jako u vzniku věcných břemen mohou věcná břemena zaniknout několika možnými způsoby. Těmito způsoby se rozumí buď zánik věcného břemena ze zákona, písemnou smlouvou, rozhodnutím příslušného orgánu, splynutím, uplynutím doby nebo splněním rozvazovací podmínky.

### 9.1. ZÁNÍK VĚCNÉHO BŘEMENA ZE ZÁKONA

Věcná břemena ex lege zanikají trvalou změnou,<sup>49</sup> smrtí nebo zánikem oprávněného subjektu,<sup>50</sup> soudní dražbou anebo prohlášením konkursu. Věcné břemeno podle § 151p odst. 2 občanského zákoníku zaniká, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby<sup>51</sup> nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti v případě, že jeho výkon je nadále pro trvalé změny (faktické nebo právní) nemožný.<sup>52</sup> Postup podle § 151p odst. 3 občanského zákoníku by přicházel v úvahu, pokud by výkon věcného břemena byl možný, ale neúčelný, případně došlo-li k jiné změně poměrů, která má za následek hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného.<sup>53</sup> K zániku věcných břemen přímo ex lege dochází, jestliže jsou naplněny všechny skutečnosti, které jsou předpokládány hypotézou příslušné právní normy. Účinky tak nastávají zcela automaticky, není třeba o nich konstitutivně rozhodovat.<sup>54</sup> Do katastru nemovitostí se zánik věcného břemena ze zákona zapíše formou záznamu se souhlasným prohlášením obou stran, či jednostranným prohlášením o nastoupení trvalých změn.

#### 9.1.1. ZÁNÍK VĚCNÉHO BŘEMENA TRVALOU ZMĚNOU

V tomto případě věcné břemeno zaniká ve chvíli, kdy věc již nemůže sloužit potřebám oprávněného subjektu nebo prospěšnějšímu užívání jeho nemovitosti.<sup>55</sup> Jestliže by se ale jednalo pouze o přechodnou nemožnost výkonu práva, věcné břemeno

---

<sup>49</sup> § 151p odst. 2. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>50</sup> § 151p odst. 4. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>51</sup> Např. pokud oprávněná fyzická osoba zemře nebo právnická osoba zanikne

<sup>52</sup> Např. zánik domu, který byl předmětem věcného břemena a ke kterému bylo zřízeno právo průchodu a průjezdu

<sup>53</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 5. 2010 sp. zn. 22 Cdo 1610/2010

<sup>54</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s 86

<sup>55</sup> FIALA, J., HURDÍK, J., SEDLÁKOVÁ, A., Zástavní právo a věcná břemena. Brno: Masarykova univerzita, 1993, s. 68

by nezaniklo. Nezaniklo by ani v případě, kdy by trvalé změny sice nastaly, ale věc by stále byla schopna sloužit potřebám oprávněného subjektu nebo prospěšnějšímu užívání nemovitosti.

### **9.1.2. ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA SMRTÍ NEBO ZÁNÍKEM OPRÁVNĚNÉHO SUBJEKTU**

V tomto případě dochází k zániku věcného břemena v okamžiku, kdy nastala smrt osoby oprávněné z tohoto břemena, nebo v okamžiku zániku právnické osoby, přičemž zánik vlastníka zatížené nemovitosti nemá na věcné břemeno žádný vliv. Při převodu nemovitosti na jiného vlastníka přechází povinnost z věcného břemena na tohoto nabyvatele. Právní úprava zániku věcného břemena smrtí nebo zánikem oprávněného subjektu je definována v § 151p odst. 4 občanského zákoníku. Do 31. prosince 1991 se při aplikaci tohoto způsobu zániku vyskytovaly určité nejasnosti, které pramenily z tehdy platného ustanovení § 135c odst. 7 občanského zákoníku, ve kterém bylo stanoveno, že jestliže právo odpovídající věcnému břemenu náleží určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí. V současnosti již tyto pochybnosti nevznikají, neboť byly zákonodárcem nynější úpravou odstraněny.<sup>56 a 57</sup>

V případě tohoto způsobu zániku břemena je vlastník dotčené nemovitosti povinen ohlásit tuto skutečnost příslušnému katastrálnímu úřadu. Katastrální úřad poté tento zánik zapíše do katastru nemovitostí formou záznamu a to na základě ohlášení vlastníka doloženého úmrtním listem, v případě nezvěstnosti oprávněného se provede zápis na základě rozhodnutí soudu o prohlášení za mrtvého, či potvrzení příslušného orgánu o tom, že oprávněná osoba již nežije. Toto platí, jde-li o osobu fyzickou. V případě právnické osoby se právo odpovídající věcnému břemenu z katastru vymaže na základě výpisu z obchodního rejstříku, který dokazuje, že oprávněný subjekt již zanikl.

### **9.1.3. ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA SOUDNÍ DRAŽBOU**

Tento způsob není vymezen zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ale zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 337h odst. 2 tohoto zákona zanikají

---

<sup>56</sup> FIALA, J., HURDÍK, J., SEDLÁKOVÁ, A., Zástavní právo a věcná břemena. Brno: Masarykova univerzita, 1993, s. 69

<sup>57</sup> K zániku věcného břemena dochází jak smrtí fyzické osoby, tak zánikem právnické osoby.

věcná břemena dnem právní moci rozvrhového usnesení; to neplatí u věcných břemen, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou a u věcných břemen, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada. O tom, zda věcná břemena nezaniknou, rozhoduje usnesením soud. *Po právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí příslušný katastrální úřad o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká o nadále nemovitost zatěžují.*<sup>58</sup>

#### **9.1.4. ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA PROHLÁŠENÍM KONKURSU**

*V souladu s ustanovením § 14 odst. 1 písm. j) zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zanikala věcná břemena zatěžující majetek patřící do podstaty, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek v posledních dvou měsících před podáním návrhu na prohlášení konkursu anebo po podání tohoto návrhu. Toto ustanovení bylo do zákona o konkursu a vyrovnání č. 328/1991 Sb., zařazeno novelou č. 105/2000 Sb., z níž je důležité i přechodné ustanovení zařazené do čl. II. bod. 1., díky němuž citované účinky platí i pro konkursy prohlášené podle předchozích předpisů ode dne 1. 5. 2000.*<sup>59</sup>

Současná právní úprava je zakotvena v zákoně č. 182/2006 Sb., Insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně v § 248, kde je v odst. 3 stanoveno, že věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými. A dále v § 285 odst. 1 je uvedeno, že zpeněžením majetkové podstaty zanikají věcná břemena, která zatěžují zpeněžovaný majetek a která jsou podle tohoto zákona v insolvenčním řízení neúčinná.

#### **9.2. ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA ROZHODNUTÍM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU**

*V těchto případech věcné břemeno zaniká právní mocí rozhodnutí, které má konstitutivní povahu (ev. dnem uvedeným v rozhodnutí).*<sup>60</sup> Orgány, které svým rozhodnutím mohou zrušit věcné břemeno, jsou soudy, pozemkový úřad, vyvlastňovací úřad a stavební úřad. Soud je ze zákona oprávněn rozhodnout o omezení nebo zrušení věcného břemena za přiměřenou náhradu v případě, vznikne-li změnou poměrů hrubý

<sup>58</sup> SPÁČIL, J., Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 60

<sup>59</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 88

<sup>60</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 89

nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění.<sup>61</sup> Pozemkový úřad rozhoduje o zrušení věcného břemena na základě zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů a stavební úřad se řídí zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Z katastru nemovitostí se pak věcné břemeno vymaže na základě těchto rozhodnutí záznamem.

### 9.3. ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA NA ZÁKLADĚ SMLOUVY

Zánik věcného břemena smlouvou je možný u téměř všech věcných břemen, s výjimkou těch, která vznikla ze zákona. Podobně jako u vzniku věcných břemen na základě smlouvy musí být i zde smlouva v psané formě jinak by byla ze zákona neplatná. Při výmazu věcného břemena písemnou smlouvou z katastru nemovitostí je nutný vklad do KN. *Věcné břemeno zanikne dnem výmazu z katastru, tj. výmazem provedeným na základě pravomocného rozhodnutí o povolení výmazu, a sice s účinností ke dni, kdy byl návrh na výmaz doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.*<sup>62</sup>

### 9.4. ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA SPLYNUTÍM<sup>63</sup>

Institut splynutí v našem právním řádu řeší občanský zákoník<sup>64</sup> v ustanovení § 584. Je zde ale zakotveno pouze splynutí závazků, které se pro tento účel v případě věcných břemen využívá. Splynutí věcného břemena nastává, když osoba oprávněná z věcného břemena se stane vlastníkem nemovitosti, na které věcné břemeno vázne a zároveň osobou povinnou z tohoto věcného břemena. Touto osobou může být osoba fyzická i osoba právnická. K zániku dochází okamžikem splynutí. Zanikne-li věcné břemeno splynutím, již ho nelze obnovit, zánik je definitivní. *Pokud by v budoucnu došlo k opětovnému rozdělení bývalé zatížené věci a oprávněné věci mezi různé subjekty (přesněji vyjádřeno: k rozdělení vlastnického práva mezi různé subjekty), věcné břemeno „neobživne“, neboť již jednou zaniklo.*<sup>65</sup> Osobně se ztotožňuji s názorem JUDr. Jiřího Spáčila CSc., který vychází z obecného zákoníku občanského,<sup>66</sup> konkrétně

<sup>61</sup> § 151p odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>62</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 92

<sup>63</sup> Příloha č. 5

<sup>64</sup> zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>65</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 83

<sup>66</sup> zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

z ustanovení § 526<sup>67</sup> a tvrdí, že *věcné břemeno samotným splynutím nezaniká, není ovšem vykonáváno a vlastník má možnost jej nechat vymazat z katastru nemovitostí. Pokud vymazáno není a vlastnictví panujícího a zatíženého pozemku se rozdělí, stane se jeho výkon opět aktuálním.*<sup>68</sup>

Podle mého názoru může nastat situace, kdy je zřízeno například právo cesty pro oprávněný subjekt k určité nemovitosti. Tento subjekt se poté stane vlastníkem dotčené nemovitosti, to znamená, že v tuto chvíli by měl nastat zánik věcného břemena splynutím. Vlastník nemovitosti by měl požádat o výmaz věcného břemena z katastru nemovitostí záznamem z důvodu splynutí. Pakliže tak neučiní, věcné břemeno v katastru nemovitostí zůstává zapsané. Pokud v budoucnosti dojde k opětovnému převodu původně zatížené nemovitosti, stává se vlastníkem jiný subjekt, již odlišný od subjektu oprávněného z věcného břemena a věcné břemeno nevymazané z katastru nemovitostí znovu „ožívá“. K jeho zániku by bylo nutné podat na katastrální úřad smlouvu o zániku věcného břemena mezi novým vlastníkem a bývalým vlastníkem, který je i nyní oprávněný z věcného břemena. Vzhledem k tomu, že katastr je veřejný, má každý právo do něj nahlédnout a lze předpokládat, že v případě uzavírání smlouvy o převodu nabyvatel takto učinil. Na listu vlastnictví v katastru nemovitostí věcné břemeno zapsáno zůstalo, budoucí vlastník v takovém stavu přesto nemovitost přijal, tím pádem se věcné břemeno stalo opět aktuálním.

## 9.5. ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA UPLYNUTÍM DOBY

Věcné břemeno je svojí podstatou právním vztahem převážně časově neomezeným,<sup>69</sup> i když zřízení pouze na dobu neurčitou zákon nevyžaduje. V praxi je převážná většina věcných břemen zřizována na dobu neurčitou. Nejčastěji se jako časově neomezená zřizují věcná břemena bydlení a užívání bytu či domu. Jestliže ve smlouvě o zřízení věcného břemena nebylo ujednáno, na jak dlouhou dobu se břemeno zřizuje, pak platí, že bylo sjednáno na dobu neurčitou. Věcná břemena, která se zřizují na dobu určitou, se z katastru nemovitostí vymazávají záznamem. K tomu je třeba podat na příslušný katastrální úřad souhlasné prohlášení o zániku práva

<sup>67</sup> „Spojí-li se vlastnictví služebného a panujícího pozemku v jedné osobě, zaniká služebnost sama sebou. Bude-li však později jeden z těchto spojených pozemků opět zcizen, aniž byla služebnost mezitím ve veřejných knihách vymazána; je nový držitel panujícího pozemku oprávněn služebnost vykonávat.“

<sup>68</sup> SPÁČIL, J., Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s 57

<sup>69</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., et al., Rádce majitele nemovitostí, 2. akt. vyd., Praha: Linde-Praha a.s., 2006, s. 83

všech zúčastněných stran. Bez toho nelze věcné břemeno smazat. Pouhý fakt, že doba, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno, již uplynula, nestačí. V praxi se proto často setkáváme s takovými případy, kdy věcné břemeno zřízené na určitou dobu vázne na listu vlastnictví dlouhou dobu poté, co lhůta, na kterou bylo zřízeno, dávno uplynula. Není výjimkou, že v katastru nemovitostí jsou zapsána práva odpovídající věcným břemenům, pro subjekty, které již dávno zanikly.

Pokud jde o zánik věcných břemen uplynutím doby, na kterou byla zřízena, anebo splněním rozvazovací podmínky, lze se domnívat, že v takových případech pak bude sloužit jako podklad pro zápis výmazu takového věcného břemena z katastru nemovitostí buď souhlasné prohlášení všech zúčastněných stran, anebo pravomocný rozsudek soudu v řízení o určení.

## **9.6. ZÁNİK VĚCNÉHO BŘEMENA SPLNĚNÍM ROZVAZOVACÍ PODMÍNKY**

Jak již název této kapitoly napovídá, zánik věcného břemena nastane ve chvíli, kdy je splněna rozvazovací podmínka. Do katastru nemovitostí je změna evidována záznamem na základě ohlášení o splnění rozvazovací podmínky a zániku práva věcného břemena. Nejsou zde třeba žádné další skutečnosti, rozhodnutím soudu by mohl být zánik věcného břemena pouze deklarován.<sup>70</sup>

## **10. PROMLČENÍ**

Právo odpovídající věcnému břemenu se promlčí, není-li vykonáváno po dobu deseti let.<sup>71</sup> Promlčení věcného břemena neznamená zánik věcného břemena jako právního vztahu, promlčením se totiž právo odpovídající věcnému břemenu pouze oslabuje, neboť nárok, tj. vynutitelnost tohoto práva, je podmíněný vznesením námitky promlčení ze strany povinného subjektu.<sup>72</sup> Uplynutím promlčecí doby může osoba povinná z věcného břemena vznést námitku promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu, a tím zanikne nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemena.<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 94

<sup>71</sup> § 109 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>72</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 95

<sup>73</sup> BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009, s. 95

## 11. CHYBNÉ ZÁPISY STARÝCH VĚCNÝCH BŘEMEN

Do 31. 3. 1964 se právní vztahy zapisovaly do veřejných, zejména pozemkových knih vedených okresními soudy podle knihovního zákona č. 95/1871 ř.z. Geometrické zobrazení, soupis a popis pozemků byly dále obsahem pozemkového katastru podle zákona č. 17/1927 Sb., vedeného katastrálními měřičskými úřady do roku 1950. Oba evidenční systémy se udržovaly navzájem v souladu do roku 1945. Do konce roku 1950 se uplatňoval intabulační princip a k odvozenému vzniku věcných práv docházelo dle obecného občanského zákoníku zápisem práva do pozemkové knihy. Od roku 1951 se uplatňoval konsensuální princip a k odvozenému vzniku věcných práv docházelo již samotnou smlouvou. Od roku 1956 byly údaje o pozemcích a užívacích vztazích k nim evidovány v Jednotné evidenci půdy vedené orgány geodézie. Na jednotnou evidenci půdy navázal systém evidence nemovitostí dle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, jehož obsahem se postupně stala také evidence právních vztahů k nemovitostem a zároveň byly zrušeny zápisy právních vztahů do pozemkových knih. To, že jsou některá stará věcná břemena zanesená do katastru nemovitostí chybně, má za vinu převzetí zápisů z bývalé evidence nemovitostí.<sup>74</sup> V minulosti v Československu nastal problém, kdy veřejné knihy a pozemkový katastr neodpovídaly skutečnému stavu, a proto byla v r. 1964 založena evidence nemovitostí. V evidenci nemovitostí se vyznačovaly veškeré nemovitosti s uvedením druhů pozemků (kultur), výměr a způsobu užívání; dále vlastnické vztahy, správa národního majetku, právo trvalého užívání národního majetku, právo osobního užívání pozemků, omezení vlastnických práv a jiné skutečnosti týkající se nemovitostí potřebné pro národní hospodářství.<sup>75</sup> Evidence nemovitostí byla vytvořena zcela nově a vznikala postupně ve dvou etapách.

V první etapě, která probíhala v období od roku 1964 do konce roku 1966, se v evidenci nemovitostí zapisovaly běžné změny vlastnických vztahů, vlastnická práva nově vzniklá, jakož i jejich omezení, obdobně údaje o správě národního majetku a nově vzniklá práva trvalého užívání národního majetku a osobního užívání pozemků.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Dle ustanovení § 29 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů se od účinnosti tohoto zákona operát evidence nemovitostí považuje za katastrální operát.

<sup>75</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

<sup>76</sup> § 4 odst. 1 písm. a vyhlášky č. 23/1964, kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

V druhé etapě se od roku 1967 postupně zapisovaly právní vztahy, které nebyly v evidenci nemovitostí dosud vyznačené.<sup>77</sup>

V důsledku vytváření evidence nemovitostí nebylo výjimkou, že vznikaly chybné zápisy věcných břemen na listech vlastnictví u dotčených nemovitostí. Bylo to způsobené tím, že při vzniku evidence nemovitostí se věcné břemeno do evidence zaneslo, ale oprávnění plynoucí z věcného břemena přeneseno nebylo nebo naopak. Toto způsobilo, že jsou nyní v katastru nemovitostí evidována tzv. jednostranná věcná břemena. To znamená, že věcné břemeno je zapsáno pouze u nemovitosti služebné nebo panující s tím, že na listu vlastnictví je ve většině případů stručně uvedeno, která nemovitost je oprávněná nebo povinná z věcného břemena.

---

<sup>77</sup> BAUDYŠ, P., Katastr a nemovitosti. 2. vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010, s. 173

## 12. ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

Institut věcných břemen je vymezen v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů v § 151n až 151p. Právní úprava věcných břemen v současném občanském zákoníku je shrnuta pouze do třech paragrafů, je tedy velmi obecná a kusá, a proto ji také zákonodárce v novém občanském zákoníku značně rozšířil. V obecné rovině může významná změna zažitých postupů znamenat problém a nepřispěje k naplňování principu právní jistoty a k upevňování právního povědomí ve společnosti, v tomto případě po nabytí účinnosti právní normy lze očekávat přínos jednoznačného výkladu dané problematiky.

Lze konstatovat, že nový občanský zákoník v podstatě přejímá právní institut, který byl součástí našeho právního řádu až do konce roku 1950.<sup>78</sup> Nová právní úprava se mimo jiné týká také institutu věcných břemen. Vrátily se do něj pojmy reálné břemeno a služebnosti, které však nový občanský zákoník vymezil zvlášť.

Věcná břemena se v novém občanském zákoníku skládají z obecného ustanovení o služebnostech, nabytí služebnosti, z ustanovení o právních poměrech ze služebnosti, dále z ustanovení zahrnující některé pozemkové služebnosti, z ustanovení o užívacím a požívacím právu, ustanovení o zániku služebností a konečně z ustanovení o reálných břemenech. Mezi některé pozemkové služebnosti nový občanský zákoník řadí služebnost inženýrské sítě, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy. Z výše uvedeného je evidentní, že právní úprava věcných břemen je částečně přenesena z úpravy obecného zákoníku občanského.

---

<sup>78</sup> Zákon č. 946/1811 Sb.z.s. obecný zákoník občanský

## ZÁVĚR

Po změně společenských poměrů koncem minulého století došlo k významné změně ve vlastnických vztazích, především pak z pohledu doposud nedokončené restituce majetku, se kterou souvisí v současnosti projednávané církevní restituce, které pravděpodobně vynesou významné požadavky v právní oblasti a vlastnické struktuře vůči nemovitostem na území České republiky. V této souvislosti lze očekávat rovněž významný vliv na oblast věcných břemen.

Věcná břemena pak lze obecně charakterizovat z pozice jistých mimořádností při užívání nemovitostí, ať již z vývoje historických souvislostí, nebo nových požadavků dotčených stran. Věcné břemeno je tak ve své podstatě určitým zásahem do běžného užívání konkrétní nemovitosti na smluvním základě. Člověk je tvor společenský a vzájemné soužití lidí přináší požadavky a potřeby na stanovení pravidel tohoto soužití rovněž v popisované oblasti.

Probíhající digitalizace katastru nemovitostí spolu s místním šetřením postupně zajistí zpřesnění evidence a dosažení žádoucího stavu zaevidování všech nemovitostí, které budou splňovat technické podmínky, a zároveň bude zamezeno krácení příjmů státní správy a samosprávy při výběru daní a poplatků. Katastr nemovitostí se tak stane plnohodnotnou databází sloužící pro informování veřejnosti.

Zároveň bude nutno do budoucna pro hladké fungování celého systému zajistit odbornou způsobilost především realitních makléřů, aby jejich motivem nebyl pouze zisk, ale především služba klientovi, který mnohdy nedokáže svůj požadavek přesně formulovat. S tím souvisí nezbytnost dodržování zákonných norem a pravidel pro evidenci nemovitostí a práv k nim včetně přesného vymezení požadavků vůči katastru nemovitostí.

Závěrem lze konstatovat, že stávající právní úprava a platné právní normy pokrývají v současnosti celou zkoumanou oblast dostatečně. Lze očekávat, že s účinností nového občanského zákoníku postupně dojde při výkladu práva k zpřesnění pravidel pro oblast věcných břemen. Právní úprava by měla samozřejmě zajistit pokud možno jednoznačný výklad, podpořený případnými výroky nejvyššího soudu, kterými je charakterizován úzus s odchylkou od kodifikované normy. Na druhou stranu lze konstatovat, že další vývoj ve společnosti bude pravděpodobně iniciátorem nových požadavků na úpravu platných pravidel. Ta se budou odvíjet od stupně

odpovědnosti každého jedince ve společnosti za svá rozhodnutí, která v minulosti činil stát. Úroveň odpovědnosti jednice souvisí se zkoumanou oblastí například v případě nabytí nemovitosti zatíženou věcným břemenem, kdy vyvstává otázka, nakolik se taková osoba může domáhat náhrady za omezení svého vlastnického práva. Zdali nepochybil nabyvatel, neboť vážnoucí věcné břemeno na nemovitosti by mělo být promítnuto již do kupní ceny nemovitosti, anebo zdali novému vlastníku nepřísluší náhrada v souladu s ochranou vlastnického práva dle ústavního pořádku České republiky, případně by došlo k rozhodnutí soudu na žádost vlastníka o omezení nebo zrušení věcného břemena, vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného.

## RESUMÉ

After a change in social conditions at the end of the last century there has been a significant change in property relations, especially from the perspective of yet incomplete restitution of property, which is currently under discussion the Church restitution, which is likely to make a restitution of material requirements in the legal field and the ownership structure in relation to immovable property in the territory of the Czech Republic. In this context, significant influence can also be expected in the area of easements.

The easements can be generally characterized by the position of some irregularity in the use of real estate, whether from the development of historical circumstances, or the new requirements of the concerned parties. Easement is an interference with the common use of a specific real estate on a contractual basis. Human is a social creature and mutual coexistence of people brings demands and the needs of the determination of the rules of coexistence in the area described.

The ongoing digitisation of cadastre together with the local investigation, progressively ensure the improvements of the register and the desired state of the registration of all real estate, which will comply with the technical conditions and at the same time avoiding a reduction of income of State administration and self-government in the collection of taxes and fees. Cadastre becomes a fully fledged database used for informing the public.

At the same time will have to be in the future for the smooth functioning of the entire system to ensure professional competence in particular estate agents, their motive was not only profit, but above all a service client, which often fails to articulate precisely your request. Related to this is the need for compliance with the legal standards and rules for the registration of real property and rights thereto, including the precise definition of the requirements to the cadastre.

In conclusion it can be stated that the existing legislation and existing legal standards cover the entire range of currently tested sufficiently. It can be expected that with the effect of the new civil code will gradually to refine the rules of interpretation of the law for the easements. Legislation should ensure consistent interpretation, supported by any statements by the Supreme Court, which is characterized by the practice of tolerance from the codified standards. On the other hand, it can be concluded that the

further development of the company is likely to be the initiator of new requirements for the adaptation of the current rules. This will depend on the degree of responsibility of each individual in society for their decisions, which in the past was the State. The level of responsibility of the humans is related to the true area. For example the acquisition of property burdened by easement, raise the question of the extent to which such person may claim compensation for restrictions on their ownership. If the acquirer did nothing wrong because the stranded easements on real estate should be reflected already in the purchase price of the real estate, or if the new owner is not for a refund in accordance with the protection of ownership according to the constitutional order of the Czech Republic, or should the decision of the Court, at the request of the owner of the restriction or withdrawal of benefits in the load, if a change of the gross disparities between ratios through the load and the advantage of the legitimate.

## SEZNAM POUŽITÝCH INFORMAČNÍCH ZDROJŮ

### LITERATURA:

- BAUDYŠ, P., Katastr a nemovitosti. 2. vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010
- BRADÁČ, A., et al. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, 2009
- BRADÁČ, A., FIALA, J., et al., Rádce majitele nemovitostí. 2. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2006
- FIALA, J., HURDÍK, J., SEDLÁKOVÁ, A., Zástavní právo a věcná břemena. Brno: Masarykova univerzita, 1993
- JANKŮ, M., Nemovitosti: Koupě, prodej a další právní vztahy. 2. vyd. Brno: Computer Press, a.s. 2007
- MICHAL, J., BENDA, K., Katastr nemovitostí. ČVUT FSv - Praha, 2009
- PEKÁREK, M., et al., Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010
- SPÁČIL, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006
- TRAJER, V., TRAJEROVÁ, P., Katastr nemovitostí. 2. vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010

### PRÁVNÍ PŘEDPISY:

- Zákon č. 946/1811 Sb.z.s. obecný zákoník občanský
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zák. č. 103/2000 Sb. (s účinností od 1. 5. 2000)
- Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci (po novelizaci provedené zákonem č. 83/1998 Sb.)
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- Zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů
- Zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (s platností k 1. 1. 2014)
- Vyhláška č. 23/1964, kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

- Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z Katastru nemovitostí ČR
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb.
- Zákonné předsednictvo FS č. 297/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech

#### **JUDIKATURA:**

- Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 1995, sp. zn. 33 Ca 217/1994
- Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. 11. 1995, sp. zn. 33 Co 73/95
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 41/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 6. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2218/2009 Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 5. 2010 sp. zn. 22 Cdo 1610/2010

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2012 14:30:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 755541 Stodůlky List vlastnictví: 1644

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                                       | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                                                 |               |       |
| Dopravní podnik hl.m. Prahy ,akciová společnost,<br>Sokolovská 42/217, Praha 9, Vysočany, 190 22 |               |       |

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

#### B Nemovitosti

##### Pozemky

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku   | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| 160/106 | 60          | ostatní plocha | jiná plocha    |                |

#### B1 Jiná práva - Bez zápisu

#### C Omezení vlastnického práva

##### Typ vztahu

| Oprávnění pro | Povinnost k |
|---------------|-------------|
|---------------|-------------|

##### o Věcné břemeno (podle listiny)

právo strpění přesahu stavby

Parcela: 160/104

Parcela: 160/106

V-46744/2006-101

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.10.2006.

V-46744/2006-101

#### D Jiné zápisy - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

##### Listina

o Rozhodnutí Zastupitelstva hlavního města Prahy ( Zakladatelský plán akciové společnosti ze dne 19.3.1991 ) ze dne 14.02.1991. Vykonatelné ke dni 01.04.1991.

Z-3825/2002-101

Pro: Dopravní podnik hl.m. Prahy ,akciová společnost, Sokolovská  
42/217, Praha 9, Vysočany, 190 22

RČ/IČO:

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

00-8/2010-101

- Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.06.2012 16:30:32

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

Příloha č. 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2012 14:10:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 87

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                               | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                         |               |       |
| Jandáková Zdeňka Mgr., Paprsková 260/18, Praha 4, Krč,<br>140 00 Praha 4 |               |       |

**B Nemovitosti**

| Pozemky                       | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití | Způsob ochrany           |
|-------------------------------|---------|------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|
|                               | 2420    | 256        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                |                          |
|                               | 2421    | 620        | zahrada                       |                | zemědělský půdní<br>fond |
| Stavby                        |         |            |                               |                |                          |
| Typ stavby                    |         |            |                               |                |                          |
| Část obce, č. budovy          |         |            |                               |                |                          |
| Způsob využití Způsob ochrany |         |            |                               |                |                          |
| Na parcele                    |         |            |                               |                |                          |
| Krč, č.p. 260 bydlení 2420    |         |            |                               |                |                          |

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

| Typ vztahu                                                                          | Oprávnění pro         | Povinnost k     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| o Věcné břemeno užívání                                                             |                       |                 |
| doživotní                                                                           |                       |                 |
| dle čl. pátého smlouvy                                                              |                       |                 |
| Jandák Vítězslav, Žiteč 127, 378 04                                                 | Stavba: Krč, č.p. 260 | V-6470/2012-101 |
| Chlum u Třeboně, RČ/IČO:                                                            | Parcela: 2420         | V-6470/2012-101 |
|                                                                                     | Parcela: 2421         | V-6470/2012-101 |
| Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.02.2012. |                       |                 |
| Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2012.                                       |                       |                 |
| V-6470/2012-101                                                                     |                       |                 |

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2012.

V-6470/2012-101

Pro: Jandáková Zdeňka Mgr., Paprsková 260/18, Praha 4, Krč, 140 00 RČ/IČO:  
Praha 4

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 2421    | 22611 | 620        |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Příloha č. 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2012 09:52:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 1475

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                      | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                |               |       |
| Jarošová Renata, Písečná 451/6, Praha 8, Troja, 181 00 Praha 81 |               |       |

**B Nemovitosti**

**Jednotky**

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití                          | Způsob ochrany | Podíl na společných<br>částech domu |
|---------------------|-----------------------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 451/29              | byt                                     |                | 3943/224258                         |
|                     | Budova Troja, č.p. 451, LV 899, byt.dům |                |                                     |
|                     | na parcele 1083/5 LV 885                |                |                                     |
|                     | Parcely                                 |                |                                     |

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

| Typ vztahu                                                                                                                                           | Povinnost k |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Oprávnění pro                                                                                                                                        |             |
| o Věcné břemeno užívání                                                                                                                              |             |
| bezplatné a doživotní                                                                                                                                |             |
| Ambrožová Bohuslava, Písečná 451/6, Jednotka: 451/29                                                                                                 |             |
| Praha 8, Troja, 181 00 Praha 81,                                                                                                                     |             |
| RČ/IČO:                                                                                                                                              |             |
| Listina Usnesení soudu o schválení dědické dohody 20 D-823/2008 66 +zřizuje bezplatné věcné břemeno ze dne 26.05.2009. Právní moc ke dni 01.07.2009. |             |
| Z-86949/2009-101                                                                                                                                     |             |

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

|                                                                                                                                                |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 20 D-823/2008 66 +zřizuje bezplatné věcné břemeno ze dne 26.05.2009. Právní moc ke dni 01.07.2009. |         |
| Z-86949/2009-101                                                                                                                               |         |
| Pro: Jarošová Renata, Písečná 451/6, Praha 8, Troja, 181 00 Praha 81                                                                           | RČ/IČO: |

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

## Příloha č. 4

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2012 12:15:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 2085

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                 | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                           |               |       |
| Votavová Lucie Ing., Slezská 856/74, Praha 3, Vinohrady,<br>130 00 Praha 3 |               |       |

## B Nemovitosti

| Pozemky              |                |                               |                          |                             |
|----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Parcela              | Výměra [m2]    | Druh pozemku                  | Způsob využití           | Způsob ochrany              |
| 2876                 | 517            | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                          | památkově chráněné<br>území |
| Stavby               |                |                               |                          |                             |
| Typ stavby           |                |                               |                          |                             |
| Část obce, č. budovy | Způsob využití |                               | Způsob ochrany           | Na parcele                  |
| Vinohrady, č.p. 856  | bydlení        |                               | památkově chráněné území | 2876                        |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

| Typ vztahu    | Povinnost k |
|---------------|-------------|
| Oprávnění pro |             |

## o Věcné břemeno užívání

Pro 2 bytové jednotky

Bytové družstvo Žižkov, Pod lipami Stavba: Vinohrady, č.p. 856 Z-6730/2011-101  
2511/64, Praha 3, Žižkov, 130 00  
Praha 3, RČ/IČO:

Listina Souhlasné prohlášení o zřízení věcného břemene (ust. § 28d zák.č.42/1992 Sb.) ze  
dne 10.01.2011.

Z-6730/2011-101

## D Jiné zápisy - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 32 D-649/2008 -164 ze dne 31.08.2009. Právní  
moc ke dni 02.09.2009.

Z-113667/2009-101

Pro: Votavová Lucie Ing., Slezská 856/74, Praha 3, Vinohrady,  
130 00 Praha 3

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 03.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2010.

V-28231/2010-101

Pro: Votavová Lucie Ing., Slezská 856/74, Praha 3, Vinohrady,  
130 00 Praha 3

RČ/IČO:

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu



# **Potvrzení o zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu (pro osobu)**

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu  
Katastrální pracoviště Praha  
počet příloh: \_\_\_\_\_

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Obec: <u>VELESLAVÍN</u> | Poř. číslo: _____ |
| Poř. číslo: _____       | Došlo dne: _____  |

|                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Katastrální úřad pro hlavní město Prahu<br>se sídlem v Praze, pracoviště Praha<br>Pod sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8 |
| datum: <b>- 8 -06- 2012</b>                                                                                            |
| Čj.: <b>PODATELNÁ přílohy:</b>                                                                                         |

40345

Potvrzuji zánik práva odpovídajícího věcnému břemenu k níže uvedeným nemovitostem, zapsaného v katastru nemovitostí na základě (listiny):

**SMLOUVA DAROVACÍ a O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE ze dne 18.08.2008**

pod číslem řízení Katastrálního úřadu (V,Z): V-44415/2008-101

K zániku práva došlo na základě (uveďte ustanovení právního předpisu):

§ 584 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Právní skutečnosti, které vedly k zániku práva:

splynutí práv a povinností v jedné osobě na základě darovací smlouvy sepsané dne 14.07.2010 formou notářského zápisu

JUDr. Blankou Čechovou, pod sp. zn. N 332/2010, NZ 241/2010

Nemovitosti (povinné), u kterých věcné břemeno zaniklo:

Katastrální území: Veleslavín

## **Pozemky**

| parcela               | parcelní číslo         |                        | původní katastrální území u parcely ZE <sup>2)</sup> | spoluvlastnický podíl | LV <sup>3)</sup> |
|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | kmenové č. / podlomení |                                                      |                       |                  |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | 90 /                   |                                                      | /                     | 49               |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | 91 /                   |                                                      | /                     | 49               |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | /                      |                                                      | /                     |                  |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | /                      |                                                      | /                     |                  |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | /                      |                                                      | /                     |                  |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | /                      |                                                      | /                     |                  |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | /                      |                                                      | /                     |                  |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | /                      |                                                      | /                     |                  |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | /                      |                                                      | /                     |                  |
| KN / ZE <sup>3)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup> | /                      |                                                      | /                     |                  |

Další pozemky jsou uvedeny na přiloženém formuláři „Příloha A – seznam pozemků“ - ano / ne<sup>5)</sup>

## **Stavby<sup>7)</sup>**

Část obce: <sup>6)</sup> Veleslavín

| stavba <sup>7)</sup>      |                               | na pozemku (parcelní číslo) <sup>7)</sup> |                        | spoluvlastnický podíl | LV <sup>8)</sup> |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| č.p. / č.e. <sup>4)</sup> | způsob využití <sup>23)</sup> | st. / p. <sup>4)</sup>                    | kmenové č. / podlomení |                       |                  |
| 32                        | bydlení                       | st. / p. <sup>4)</sup>                    | 90 /                   | /                     | 49               |
|                           |                               | st. / p. <sup>4)</sup>                    | /                      | /                     |                  |
|                           |                               | st. / p. <sup>4)</sup>                    | /                      | /                     |                  |
|                           |                               | st. / p. <sup>4)</sup>                    | /                      | /                     |                  |
|                           |                               | st. / p. <sup>4)</sup>                    | /                      | /                     |                  |
|                           |                               | st. / p. <sup>4)</sup>                    | /                      | /                     |                  |

Další budovy jsou uvedeny na formuláři „Příloha B – seznam budov“ - ano / ne<sup>4)</sup>

Osoba, která vydává potvrzení – jejíž oprávnění z věcného břemene zaniklo / vlastník zatížené nemovitosti při zániku věcného břemene uplynutím doby na kterou bylo jeho trvání omezeno nebo úmrtím oprávněného nebo zánikem oprávněného / správce konkursní podstaty / insolvenční správce / dražebník / vyvlastňovací úřad <sup>a) 2b)</sup>

|                                |                           |                                                  |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|
| příjmení nebo název organizace | jméno                     | RČ / IČ                                          |
| Věřčáková                      | Věra                      |                                                  |
| ulice                          | č.p. / č.e. <sup>a)</sup> | č.orient. část obce                              |
| Pod novým lesem                | 32                        | 84 Veleslavín                                    |
| městská část (obvod)           | obec                      |                                                  |
| Praha 6 - Veleslavín           | Praha                     |                                                  |
| PSČ                            | telefon <sup>10)</sup>    | e-mail <sup>10)</sup> datum podpis <sup>a)</sup> |
| 162 00                         |                           | 06.06.2012 <i>Jan Věřčák</i>                     |

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

|                         |                         |                    |
|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| příjmení, jméno, funkce | příjmení, jméno, funkce | razítko organizace |
|                         |                         |                    |
|                         |                         |                    |
| podpis <sup>a)</sup>    | podpis <sup>a)</sup>    |                    |

|                                |                           |                                                  |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|
| příjmení nebo název organizace | jméno                     | RČ / IČ                                          |
| Věřčák                         | Rostislav                 |                                                  |
| ulice                          | č.p. / č.e. <sup>a)</sup> | č.orient. část obce                              |
| Pod novým lesem                | 32                        | 84 Veleslavín                                    |
| městská část (obvod)           | obec                      |                                                  |
| Praha 6 - Veleslavín           | Praha                     |                                                  |
| PSČ                            | telefon <sup>10)</sup>    | e-mail <sup>10)</sup> datum podpis <sup>a)</sup> |
| 162 00                         |                           | 06.06.2012 <i>Rostislav Věřčák</i>               |

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

|                         |                         |                    |
|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| příjmení, jméno, funkce | příjmení, jméno, funkce | razítko organizace |
|                         |                         |                    |
|                         |                         |                    |
| podpis <sup>a)</sup>    | podpis <sup>a)</sup>    |                    |

Další osoby, které potvrzení vydávají, jsou uvedeny na formuláři „Příloha E – seznam vlastníků a jiných oprávněných“ – ano / ne <sup>a)</sup>

#### Poznámky:

<sup>10)</sup> Údaj není povinný, ale jeho vyplnění urychlí Vaše případné kontaktování.

<sup>2b)</sup> U cizinců, kterým nebylo přiděleno rodné číslo, uveďte datum narození.

Uveďte adresu trvalého pobytu nebo sídla. U cizinců, pokud nemají povolen trvalý pobyt v České republice a u občanů ČR, kteří nemají trvalý pobyt v ČR, uveďte adresu bydliště v zahraničí.

Další odesílané poznámky jsou uvedeny v samostatných „Vysvětlivkách k formulářům“.

<sup>a)</sup> nehodící se škrtněte

<sup>a)</sup> podpis musí být ověřen některým ze způsobů uvedených v § 37 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb., (katastrální vyhláška)

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2012 10:24:11

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729353 Veleslavín

List vlastnictví: 49

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                         | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                                                            |               |       |
| Věrchák Rostislav, Pod novým lesem 32/84, Praha 6,<br>Veleslavín, 162 00 Praha 616 |               | 1/2   |
| Věrcháková Věra, Pod novým lesem 32/84, Praha 6,<br>Veleslavín, 162 00 Praha 616   |               | 1/2   |

## B Nemovitosti

| <i>Pozemky</i> |            |                               |                       |                             |
|----------------|------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Parcela        | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití        | Způsob ochrany              |
| P 90           | 189        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       | památkově chráněné<br>území |
| P 91           | 39         | ostatní plocha                | ostatní<br>komunikace | památkově chráněné<br>území |

| <i>Stavby</i>         |                |                          |            |  |
|-----------------------|----------------|--------------------------|------------|--|
| <i>Typ stavby</i>     |                |                          |            |  |
| Část obce, č. budovy  | Způsob využití | Způsob ochrany           | Na parcele |  |
| P Veleslavín, č.p. 32 | bydlení        | památkově chráněné území | 90         |  |

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

| Typ vztahu    | Povinnost k |
|---------------|-------------|
| Oprávnění pro |             |

### o Věcné břemeno užívání doživotní

|                                                                                                |                                                           |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Věrchák Rostislav, Pod novým lesem<br>32/84, Praha 6, Veleslavín, 162 00<br>Praha 616, RČ/IČO: | Stavba: Veleslavín, č.p. 32<br>Parcela: 90<br>Parcela: 91 | V-44415/2008-101<br>V-44415/2008-101<br>V-44415/2008-101 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.08.2008.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2008.

V-44415/2008-101

### o Věcné břemeno užívání doživotní

|                                                                                              |                                                           |                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Věrcháková Věra, Pod novým lesem<br>32/84, Praha 6, Veleslavín, 162 00<br>Praha 616, RČ/IČO: | Stavba: Veleslavín, č.p. 32<br>Parcela: 90<br>Parcela: 91 | V-44415/2008-101<br>V-44415/2008-101<br>V-44415/2008-101 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.08.2008.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2008.

V-44415/2008-101

### o Věcné břemeno (podle listiny) právo svádění vody

|                                                                                                      |             |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Pražské vodovody a kanalizace,<br>a.s., Pařížská 67/11, Praha 1,<br>Josefov, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: | Parcela: 91 | Z-72432/2010-101 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|

Listina Usnesení soudu číslo deníku 2975/1946

POLVZ:5/1967

Z-11400005/1967-101

## D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 1

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE



## MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Katedra a fakulta: Katedra práva živ. prostředí a pozemk. práva - Právnická fakulta

Akademický rok: 2011/2012

Obor: Právní vztahy k nemovitostem

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

pro: **Vendula Rosičková, UČO 366075**

na základě příslušných ustanovení zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), a Statutu Právnické fakulty Masarykovy univerzity Vám určuji téma a zásady pro vypracování bakalářské práce v bakalářském studijním programu:

Název tématu: **Věcná břemena**

Název tématu anglicky: **Easements**

Vedoucí bakalářské práce: doc. JUDr. Ilona Jančářová, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 31. října 2011

Termíny odevzdání bakalářské práce:

- v případě přihlášky ke státní zkoušce konané v jarním semestru je nutno odevzdat bakalářskou práci do 15. dubna 2012
- v případě přihlášky ke státní zkoušce konané v prodlouženém zkouškovém období jarního semestru je nutno bakalářskou práci odevzdat do 30. června 2012
- v případě přihlášky ke státní zkoušce konané ve zkouškovém období podzimního semestru je nutno bakalářskou práci odevzdat do 31. října 2012
- Neodevzdá-li student bakalářskou práci ve výše uvedených termínech, ztrácí právo konat všechny součásti státní zkoušky v příslušném období.



MASARYKOVA UNIVERZITA, PRÁVNICKÁ FAKULTA, Veveří 70, 611 80 Brno  
tel.: +420 549 49 1211 • fax: +420 541 210 604 • www.law.muni.cz  
Bankovní spojení: KB, pobočka Brno, č.ú.: 85636621/0100 • IČ: 00216224 • DIČ: CZ00216224



## MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

### Zásady pro vypracování práce:

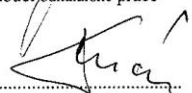
Po stručném úvodu autorka vymezí prameny platné právní úpravy, ze kterých bude vycházet, a definuje základní pojmy, které bude používat. Stěžejní část práce bude věnována zápisům věcných břemen do katastru nemovitostí a způsobům jejich vyznačování v katastrálních operátech. Autorka se zaměří především na problematické otázky s tím spojené, přičemž bude využívat poznatků z vlastní praxe i z rozhodovací činnosti soudů. V závěru provede zhodnocení platné právní úpravy, vyzvedne její klady a případné nedostatky.

Podpisy:

  
vedoucí bakalářské práce

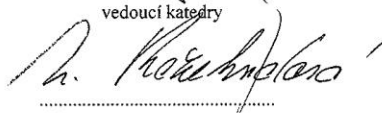
- 7 -12- 2011

datum

  
vedoucí katedry

- 8 -12- 2011

datum

  
děkan

- 4 -01- 2012

datum

- 4 -01- 2012

V Brně dne .....



MASARYKOVA UNIVERZITA, PRÁVNICKÁ FAKULTA, Veveří 70, 611 80 Brno  
tel.: +420 549 49 1211 • fax: +420 541 210 604 • www.law.muni.cz  
Bankovní spojení: KB, pobočka Brno, č.ú.: 85636621/0100 • IČ: 00216224 • DIČ: CZ00216224