PRÁVNICKÁ FAKULTA MASARYKOVY UNIVERZITY

Obor: Právní vztahy k nemovitostem

Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

VĚCNÁ BŘEMENA

Vypracoval: Jan Rajský

Akademický rok: 2009/2010

„Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: Věcná břemena zpracoval sám. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použil k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.“

…….....

Seznam použitých zdrojů

1) BRADÁČ, A., kol. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání, Praha: Linde, a.s., 2009

2) SPÁČIL, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C.H.Beck, 2006

3) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

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

5) Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

6) Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání

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

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

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

10) Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

11) Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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

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

16) Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

17) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

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

19) Vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb.

Obsah:

Seznam použitých zdrojů.....str. 3
Obsah.....str. 4
1. Úvod.....str. 5
2. Věcné břemeno jako věcné právo.....str. 6
2.1. Zařazení věcných břemen.....str. 6
2.2. Historie věcných břemen.....str. 8
2.3. Pojem a funkce věcných břemen.....str. 10
2.4. Obsah, druhy věcných břemen.....str. 10
2.4.1 Obsah.....str. 10
2.4.2 Druhy.....str. 11
2.5. Subjekty z věcného břemene.....str. 12
3. Vznik, výkon práv, změna a zánik věcných břemen.....str. 14
3.1. Vznik věcných břemen.....str. 14
3.1.1 Vznik na základě písemné smlouvy.....str. 14
3.1.2 Vznik na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví.....str. 14
3.1.3 Vznik schválenou dohodou dědiců.....str. 15
3.1.4 Vznik rozhodnutím příslušného orgánu.....str. 15
3.1.5 Vznik ze zákona.....str. 19
3.1.6 Vznik vydržením.....str. 20
3.2. Výkon práv odpovídajících věcným břemenům.....str. 20
3.3. Změna věcných břemen.....str. 22
3.3.1 Změna obsahu věcného břemene.....str. 22
3.3.2 Změna v subjektech.....str. 23
3.3.3 Změna předmětu.....str. 23
3.4. Zánik věcných břemen.....str. 24
3.4.1 Zánik věcného břemene dohodou, na základě smlouvy.....str. 24
3.4.2 Zánik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu.....str. 25
3.4.3 Zánik věcného břemene ze zákona.....str. 26

3.4.4 Zánik věcného břemene splynutím.....str. 28
3.4.5 Zánik věcného břemene uplynutím doby.....str. 28
3.4.6 Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky.....str. 28
3.4.7 Promlčení věcného břemene.....str. 28
4. Věcná břemena v praxi, zákonná věcná břemena a ochranná pásma .....str. 30
5. Závěr.....str. 35
6. Resumé.....str. 36

1. Úvod

Věcné břemeno má velmi široký rozsah použití a je vhodným nástrojem pro řešení vztahů mezi subjekty. Věcné břemeno je například vhodné zřídit tam, kde není možné řešit věc prodejem nebo koupí, nájmem nebo pronájmem a často napomůže řešení vztahů mezi sousedy, rodinnými příslušníky nebo subjekty uzavírajícími kupní smlouvu.

S věcným břemenem váznoucím na nemovitosti se setkáváme každý den, neb do našeho života spojeného s vlastnictvím určité nemovitosti běžně zasahují nejrůznější společnosti, které dodávají elektřinu, teplo, plyn a vodu, a které mají ze zákona právo v konkrétních případech na omezení našeho vlastnického práva, ať už formou vedení distribuční sítě přes naši nemovitost nebo svým osobním vstupováním za účelem zajištění provozní sítě.

Častým příkladem v případě chatařů a zahrádkářů je využívání čerpání vody ze studny souseda nebo možnost příjezdu k vlastnímu pozemku přes pozemek jiného souseda. Také v rámci dědických řízení se často setkáváme s tím, že se na nemovitosti zřídí věcné břemeno spočívající v právu pozůstalého k doživotnímu bezplatnému užívání nemovitostí k trvalému bydlení.

Nemalé množství lidí se s pojmem věcné břemeno neumí vzhledem k neznalosti zákonů fakticky vypořádat a v mnohých případech již samotné vyslovení tohoto termínu vyvolá v lidech strach a nepříjemný pocit z neřešitelného problému a představu o něčem co je může „jen“ zatěžovat nebo omezovat. Přitom by si většina z nich měla uvědomit, že věcná břemena v mnohých případech slouží jako nástroj k praktickému řešení některých vlastnických vztahů.

Téma této práce jsem si vybral z toho důvodu, že pracuji několik let jako zprostředkovatel realit a s věcnými břemeny se u nemovitostí pravidelně setkávám. Seznámení s touto problematikou mi tedy může posloužit k lepší orientaci v dané věci a objasnění konkrétních dotazů, která od klientů se kterými se setkávám dostávám.

2. Věcné břemeno jako věcné právo

2.1. Zařazení věcných břemen:

Věcná břemena patří mezi tzv. věcná práva a práva odpovídající věcným břemenům řadíme mezi věcná práva k cizí věci.

I když se jednotlivá vymezení věcných práv ve starší literatuře od sebe mohou v detailech lišit, spojuje je představa, že jde o právní vztah oprávněného k věci, a to na rozdíl od závazků, kde jde o vztah mezi osobami (Od závazkového se věcná práva liší tím, že oprávněnému subjektu poskytují přímé právní „panství" nad věcí). Matoucí byla zřejmě skutečnost, že zatímco v případě změny vlastníka věci zatížené závazkovým vztahem tento vztah může zaniknout, u věcného práva k věci cizí tomu tak není; z toho, že do právního vztahu k oprávněnému vstupuje jakýkoliv další vlastník věci, byl vyvozen závěr, že právo tu působí „proti všem".[1]

Podle Heyrovského právem věcným (ius in re) v subjektivním smyslu míníme právní panství nad věcí. Pro věcná práva je charakteristické, že :

- *jde o absolutní práva působící proti všem;*
- *povinnost jim odpovídající je formulována negativně, teprve po jejím narušení vzniká nárok;*
- *obsahem této všeobecné a negativní povinnosti je, že nikdo nemá na věc působit buď vůbec, nebo alespoň ne určitým způsobem a nemá být překáženo věcně oprávněnému.*[2]

Věcná práva jako obecný pojem upravuje Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ"). a jedná se o:

1 SPÁČIL, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C.H.Beck, 2006, s.1
2 HEYROVSKÝ,L. Dějiny a systém soukromého práva římského, 5. vydání. Praha (rok neuveden), s.178 a násl.

– **právo vlastnické** (upraveno v § 123 a násl., ObčZ)[3]

Právo vlastnické je základní věcné právo. Lze jej charakterizovat jako právem zakotvené oprávnění vlastníka držet předmět svého vlastnictví, užívat jej a nakládat s ním podle své úvahy v mezích stanovených právním řádem. Vlastník má právo domáhat se ochrany proti neoprávněnému zásahu do jeho vlastnického práva a zároveň je povinen neobtěžovat a neohrožovat výkon práv jiného vlastníka.

Charakteristické pro vlastnické právo v případě jeho omezení (např. zřízením věcného břemene) je jeho schopnost tzv. elasticity, tzn. pokud omezení odpadne, vlastníkova oprávnění nabydou původního rozsahu.

Držba je upravena § 129 - 131, ObčZ a je charakterizována tak, že držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe, tzn. kdo věc skutečně drží a využívá. Držba nemusí odpovídat vlastnickému právu a je tedy podle povahy nabytí oprávněná nebo neoprávněná. Oprávněná držba vzniká na základě držby v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem. Oprávněný držitel má vůči vlastníkovi nárok na úhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby, a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení. Obvyklé náklady související s údržbou a provozem se však nenahrazují.

– **spoluvlastnictví a společné jmění** (upraveno v § 136 a násl., ObčZ)

Věc může vlastnicky patřit více osobám společně, aniž by byla mezi ně rozdělena. Spoluvlastnictví je vyjádřeno podílem (podílové spoluvlastnictví). Bezpodílové spoluvlastnictví není výslovně upraveno a vzniká jen mezi manžely v rámci společného jmění manželů.

– **Práva k cizím věcem** (upraveno v § 151n - § 180, ObčZ)

Věcná práva k cizím věcem mají věcněprávní povahu a jako subjektivní práva umožňují užívání věcí stanoveným způsobem. V objektivním smyslu jsou souborem několika právních institutů, které plní samostatné funkce. Věcná břemena umožňují využívání užitné hodnoty věci patřící vlastnicky jinému subjektu a právo zástavní a zadržovací slouží hlavně jako zajišťovací prostředky.

---

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

V občanském zákoníku je současná právní úprava věcných břemen obsažena v § 151n – 151p a je zde popsán jejich vznik, obsah a zánik. Dále je zde úprava práva zástavního a zadržovacího v § 152 – 174 a § 175 – 180 kde je také popsán jejich vznik, obsah a zánik.

Podle § 1 odst. 1 Zákona 265/1992 Sb.[4] se k **nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisují tato věcná práva**:

- vlastnické právo
- zástavní právo
- právo odpovídající věcnému břemeni
- předkupní právo s účinky věcného práva

Do katastru nemovitostí se dále zapisují i další práva, stanovená Zákonem 344/1992 Sb.[5], v § 2 odst. 4 písm. b) až g), která se po stránce možnosti zatížení právem k cizí věci povahově rovnají vlastnickému právu. Nositel těchto práv se v katastru nemovitostí eviduje jako „jiný oprávněný“. Jedná se o:

- právo hospodařit s majetkem státu
- právo trvalého užívání nemovitosti
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu
- oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy
- oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst
- správa nemovitosti, vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem.

2.2. Historie věcných břemen:

Z historického hlediska se původně věcná práva k nemovitostem včetně jejich zatížení řešila pouze ústní dohodou a až později se začalo využívat písemné formy zápisu těchto práv, konkrétně se jednalo ve 13. stol. o práva týkající se šlechtického a církevního majetku, která byla vyhlašována na zemských sněmech a dále zapisována do zemských desek.

Na území České republiky jako první ucelenou právní úpravu služebností a reálných břemen

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

5 Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

obsahoval Obecný zákoník občanský z roku 1811, který tvořil právní podklad pro zápis věcných práv k nemovitostem do veřejných knih a jehož úprava vycházela především z římského práva. Jediným známým typem věcných práv k cizí věci byly zpočátku služebnosti a reálná věcná břemena vznikla až na základě souvislosti s lenními a poddanskými vztahy ve středověku.

Služebnosti představovaly věcná práva k cizí věci, která souvisela s právní volností jejich užívání určitou danou osobou nebo tím, kdo byl právě vlastníkem určitého pozemku. Společným rysem bylo, že oprávněný mohl užívat cizí věc pouze částečně. Obsahově byly služebnosti velmi různé a lišily se podle jednotlivých druhů, dále obsahově na negativní a pozitivní. Jiné dělení bylo na polní a domovní. Obecný zákoník občanský převzal také římskoprávní dělení služebností na věcné a osobní.

O reálných břemenech obsahoval Obecný zákoník občanský pouze všeobecné ustanovení, že *kdo je vlastníkem nemovitých věcí, přijímá na sebe také břemena na nich váznoucí a ve veřejných knihách zapsaná* (§ 443)[6]. Reálná břemena rozlišoval jako osobní (oprávněný byl určen individuálně) a věcná (oprávněný byl určen vlastnictvím nemovitosti).

Záznam služebností a reálných břemen do veřejných knih fungoval do vzniku Občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., účinného od 1.1.1951, který nepřevzal do té doby platnou úpravu, která rozlišovala mezi služebností a reálnými břemeny. Nový občanský zákoník se odchýlil od teoretické koncepce služebností a reálných břemen (důvodová zpráva k § 166-171 občanského zákoníku hodnotila rozlišování služebností a reálných břemen jako formální a učebnicové, bez hospodářského a sociálního odůvodnění) a místo nich zavedl nový institut věcných břemen, který obsahem i formou nahrazoval dosavadní právní úpravu.

Nový občanský zákoník upravoval věcná břemena v hlavě deváté v § 166-187 a zákoník charakterizoval pojem věcného břemene jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že vlastník je povinen buď něco trpět nebo se něčeho zdržet anebo něco činit. Každému věcnému břemenu odpovídalo určité právo, které působilo buď in rem nebo in personam.

S účinností od 1.4.1964 vstoupil v platnost občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve kterém byla celé problematice věcných břemen věnována pouze dvě stručná ustanovení (§ 495 a § 506). Mimo této obecné úpravy byla věcná břemena v této době upravena v některých speciálních předpisech.

Novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. podstatně rozšířila úpravu věcných břemen, přičemž jejich podstata zůstala zachována. Tato novela posloužila jako inspirace pro současnou právní regulaci. Obecná právní úprava byla zařazena do § 135b a 135c obč. zákoníku.

---

6 Zákon č. 946/1811 sb.z.s., obecný zákoník občanský, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících

Pojem věcných břemen byl vymezen tak, že věcná břemena omezovala vlastníka nemovitosti a toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného a to tak, že byli povinni něco trpět, něco konat nebo se něčeho zdržet.

K současnosti:

Současná právní úprava věcných břemen je obsažena především v občanském zákoníku v § 151n – 151p a dále konkretizována v mnoha dalších předpisech.

Účinností zákona č. 265/1992 Sb.[7] a zákona č. 344/1992 Sb.[8] byl vytvořen katastr nemovitostí České republiky jako soubor obsahující údaje o nemovitostech, právních vztazích a vlastnících a tedy i o věcných břemenech.

2.3. Pojem a funkce věcných břemen:

Věcná břemena jsou především materiálním vztahem nebo souhrnem vztahů, umožňujících využívání užitné hodnoty cizí věci patřící vlastnicky jinému subjektu a to trvale nebo opakovaně. Z pohledu druhého účastníka se jedná o trvalé nebo opakované omezení možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci. Jinak řečeno: každý vlastník věci zatížené věcným břemenem je povinen toto břemeno trpět a každý vlastník věci oprávněné z věcného břemena je oprávněn toto právo vykonávat.

Podstatou věcných břemen je tedy zatížení vlastníka nemovité věci. Tento vlastník je omezen ve výkonu svého vlastnického práva a je povinen buď něco trpět (např. konkrétní činnost třetí osoby, kterou může být např. chůze přes vlastní pozemek), nebo se něčeho zdržet (nevykonávat běžný obsah svého vlastnického práva, např. nestavět plot nad určitou výšku) a nebo něco konat (poskytnout určité úkony, např. poskytnutí naturálií). Toto omezí tedy působí buď ve prospěch vlastníka jiné nemovitosti nebo ve prospěch určité konkrétní osoby.

Práva a povinnosti, která jsou obsahem věcného břemene, jsou spojena s vlastnictvím nemovité věci a zároveň přecházejí také na každého nového nabyvatele této věci. Vlastník takové nemovité věci, která je zatížená věcným břemenem je tedy povinen toto břemeno trpět.

Jak jsem již výše uvedl, současná právní úprava věcných břemen je obsažena především v občanském zákoníku v § 151n – 151p a v některých dalších předpisech.

---

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

8 Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Z občanského zákoníku vyplývá, že věcným břenem je možné zatížit pouze věci nemovité: pozemky, stavby spojené se zemí pevným základem a dále byty nebo nebytové prostory. Věcným břemenem nelze omezit vlastníka movité stavby (např. plechová garáž, maringotka, skleník apod.) a vlastníka movité věci vůbec.

Jako věcné břemeno nelze sjednat předkupní právo, nájem ani omezení nakládat s nemovitostí. Věcným břemenem je možné zatížit nemovitost pouze jako celek. Předmětem práva odpovídacímu věcnému břemeni však nemusí být celá zatížená nemovitost, ale může to být pouze její část.

2.4. Obsah, druhy věcných břemen:

2.4.1 Obsah

Obsahem právního vztahu věcných břemen jsou subjektivní práva a povinnosti (něco konat, něco trpět, něčeho se zdržet). Subjektivní práva umožňují oprávněnému subjektu vyžadovat stanovené chování povinného subjektu, popř. také určitým způsobem konat. Přesný obsah věcného břemene je určen až na základě konkrétní právní skutečnosti, která je právním důvodem vzniku konkrétního věcného břemene. Rozsah práv a povinností není obecnou právní normou limitován.

K obsahu věcných břemen patří také povinnost nést přiměřené náklady na předmět věcného břemene. Pokud dohoda účastníků nestanoví jinak, přiměřené náklady na zachování a opravy věci je povinen nést oprávněný subjekt, jemuž právo odpovídající věcnému břemenu umožňuje užívat cizí věc. Za předpokladu, že tuto věc užívá také její vlastník, nese náklady společně, podle míry spoluužívání.

2.4.2 Druhy

Základní dělení věcných břemen je:

- podle oprávněného subjektu (s čím je věcné břemeno spojeno)

a) věcná břemena působící **in rem,** tzv. nemovitostní, kde oprávněný subjekt má vlastnické právo k věci a změna oprávněného subjektu nemá vliv na trvání a existenci věcného břemene. Jedná se o objektivní možnost realizace užitné hodnoty věci (ve prospěch věci), kdy oprávněným subjektem je vždy vlastník věci odlišné od věci zatížené. Tato věcná břemena mají trvalý charakter a jsou většinou zřizována jako časově neomezená.

b) věcná břemena působící **in personam** (ve prospěch osoby), kde oprávněným subjektem je konkrétní osoba a práva odpovídající věcnému břemeni jsou s touto konkrétní osobou spojena.

Zánikem oprávněného subjektu (smrt fyzické osoby, zánik právnické osoby) zaniká i věcné břemeno.

- podle druhu povinností, neboli obsahu věcného břemene, s důrazem na rozdíly v povinnosti zavázané osoby

a) věcná břemena s povinností něco trpět **(pati)**, kdy vlastník zatížené nemovitosti má povinnost strpět určité chování oprávněné osoby, která využívá hodnotu zatížené nemovitosti (např. chůze přes pozemek, čerpání vody ze studny)

b) věcná břemena s povinností něco konat **(facere)**, kdy vlastník zatížené nemovitosti má povinnost uskutečnit konání ve prospěch oprávněné osoby. Povinný subjekt poskytuje oprávněnému subjektu určitá plnění, především určité úkony (např. zabezpečit v nemoci a ve stáří, dávat každoročně původnímu vlastníkovi část úrody)

c) věcná břemena s povinností se něčeho zdržet **(omitere)**, kdy vlastník zatížené nemovitosti má povinnost zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva. Oprávněná osoba aktivně neužívá zatíženou nemovitost, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížené nemovitosti je ve svém chování omezen. Možnosti realizace užitné hodnoty nemovitosti oprávněného jsou tímto rozšířeny (např. Nevysazovat stromy na určité části pozemku)

Jiné další dělení věcných břemen je:

- podle vzniku

a) písemnou smlouvou

b) na základě závěti nebo dohodou dědiců

c) ze zákona

d) rozhodnutím oprávněného orgánu (např. Soud, stavební úřad)

e) vydržením (10 let)

- podle způsobu plnění (podle úplaty)

a) úplatná věcná břemena (úplata jednorázově nebo opakovaně)

b) bezúplatná věcná břemena

2.5. Subjekty z věcného břemene

Základní pojmové označení subjektů z věcného břemene dělíme na **povinný** a **oprávněný.**

Povinným je fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem (spoluvlastníkem) zatížené nemovitosti a která umožňuje věcné břemeno a uplatňování práv odpovídajících věcnému břemeni. Vlastník zatížené nemovitosti musí být v listinách identifikován: v případě fyzické osoby jménem, rodným číslem a bydlištěm, v případě právnické osoby názvem, identifikačním číslem organizace a sídlem. Povinným je každý vlastník zatížené nemovitosti a jeho povinnost odpovídající uplatňování věcného břemene přechází na každého právního nástupce ve vlastnictví nemovitosti.

Oprávněným je konkrétní fyzická nebo právnická osoba, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno.

V případě věcného břemene působícího **in rem** je subjektem oprávnění vlastník nemovitosti odlišné od nemovitosti zatížené. Právo odpovídající věcnému břemeni se nemění při změně vlastníka, ale přechází na jeho právního nástupce. V listinách musí být identifikován jménem (názvem), rodným číslem (IČO) a bydlištěm (sídlem).

V případě věcného břemene **in personam** je oprávněným subjektem konkrétní osoba a práva odpovídající věcnému břemeni jsou spojena pouze s touto konkrétní osobou. Zánikem (smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby) zaniká také věcné břemeno. V listinách musí být identifikován jménem (názvem), rodným číslem (IČO) a bydlištěm (sídlem).

Kromě osob, v jejichž prospěch je právo odpovídající věcnému břemeni zřízeno, mohou práva (např. chůze přes pozemek) přeneseně využívat i jiné osoby, které k oprávněnému např. přes zatížený pozemek jdou na návštěvu v době jeho faktické či předpokládané přítomnosti. Jedná se o právo odvozené od práva oprávněné osoby.

3. Vznik, výkon práv, změna a zánik věcných břemen

3.1. Vznik věcných břemen

Podle aktuální právní úpravy ve smyslu § 151o odst.1 ObčZ[9] (a dále u vydržení ve smyslu § 134 ObčZ) je možné rozlišit šest způsobů původního vzniku věcných břemen, jejichž uzavřený (taxativní) výčet způsobu vzniku nelze rozšiřovat. Jedná se o vznik:

- na základě písemné smlouvy
- na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví
- schválenou dohodou dědiců
- rozhodnutím příslušného orgánu
- ze zákona
- vydržením

3.1.1 Vznik na základě písemné smlouvy

Nejčastější případ vzniku věcného břemene je **na základě písemné smlouvy.** Předepsanou

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

náležitostí o zřízení věcného břemene je její písemná forma (§ 151o odst.1 ObčZ), bez které by byla smlouva od počátku neplatná. Věcně právní účinky smlouvy představuje vklad do katastru nemovitostí (§ 151o odst.1, poslední věta ObčZ). Ve smlouvě musí být označena strana povinná a oprávněná, musí být přesně vymezen obsah věcného břemene tzn. zejména přesně identifikována zatížená nemovitost a na druhé straně nemovitost, v jejíž prospěch zatížení slouží. Ve smlouvě by měl být dále přesně vymezen rozsah a způsob výkonu věcného břemene. Pro uzavření smlouvy platí příslušná ustanovení § 34 a násl., zejména pak ust. § 43 a násl. ObčZ.

3.1.2 Vznik na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví

Věcné břemeno **na základě závěti** vzniká přímo ze závěti okamžikem smrti zůstavitele, ale dědické řízení slouží k individualizaci povinného subjektu, tedy toho dědice, který bude povinným z věcného břemene, a to usnesením soudu na jehož základě se provede záznam v katastru nemovitostí. Možnost zůstavitele zřídit věcné břemeno je důsledkem jeho způsobilosti disponovat s věcí pro případ smrti. Způsobilým subjektem zřídit věcné břemeno závětí je tedy pouze fyzická osoba. Subjektem oprávněným, v jehož prospěch se věcné břemeno zřizuje, může být buď fyzická osoba nebo právnická osoba. Jako příklad lze uvést např. Právo doživotního bezplatného užívání určité nemovitosti.

3.1.3 Vznik schválenou dohodou dědiců

Podmínkou vzniku věcného břemene **schválenou dohodou dědiců** je dohoda dědiců o vypořádání dědictví, kterou dědicové uzavírají u soudu. Jestliže dohoda neodporuje zákonu nebo dobrým mravům, soud ji schválí usnesením (§ 482 ObčZ). Do katastru nemovitostí se toto usnesení zapíše záznamem.

3.1.4 Vznik rozhodnutím příslušného orgánu

O vzniku věcného břemene může dále **rozhodnout příslušný státní orgán**, pokud mu to zákon výslovně umožňuje. Právní vztah z věcného břemene pak vzniká buď okamžikem uvedeným v rozhodnutí nebo právní mocí rozhodnutí.

- Vznik věcného břemene rozhodnutím soudu, a na základě soudního smíru:

Soud může věcné břemeno zřídit **a)** při vypořádání neoprávněné stavby (§ 135c odst.3 ObčZ), **b)** při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci (§ 142 odst.3 ObčZ) a **c)** pro zřízení tzv. nezbytné cesty (§ 151o odst.2 ObčZ). Věcné břemeno vzniká právní mocí rozhodnutí o jeho

zřízení a do katastru nemovitostí se zapisuje záznamem (§ 7, Zákon č. 265/1992 Sb.)[10], který má jen deklaratorní účinky. Nedílnou součástí rozhodnutí musí být v případech na které se vztahuje § 5, odst. 5 Katastrálního zákona[11], geometrický plán.

a) Pokud soud při rozhodování o neoprávněné stavbě na cizím pozemku zjistí, že odstranění stavby není účelné a vlastník pozemku nesouhlasí s přikázáním stavby do svého vlastnictví, může soud uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména může též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě (§ 135c odst. 3 ObčZ).

V právní praxi je zásadní rozsudek publikovaný pod č. 42/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, kde se uvádí, že pokud s tím souhlasí vlastník pozemku, může být pozemek zastavěný neoprávněnou stavbou přikázán do vlastnictví stavebníka a to i bez jeho souhlasu.

Pokud soud při rozhodování dojde k závěru, že na místě není ani odstranění neoprávněné stavby, ani její přikázání vlastníkovi pozemku, nebo výjimečně jiné řešení, musí ve prospěch vlastníka stavby zřídit věcné břemeno k zastavěnému pozemku, kdy obsahem věcného břemene bude zejména právo vlastníka stavby mít stavbu na cizím pozemku. Toto věcné břemeno je třeba zřídit „in rem“, tedy pro každého vlastníka stavby.

b) Soud může zřídit věcné břemeno při **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci** podle § 142 odst.3 ObčZ k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch jiné nově vzniklé nemovitosti. Toto ustanovení se týká pouze nemovitosti, u které je možné její reálné rozdělení, a to z hlediska stavebně technického nebo zeměměřického. Zřízeno může být pouze věcné břemeno působící na straně oprávněného in rem. Obsahem takto zřízeného věcného břemene bude především povinnost pati (něco trpět).

c) Věcné břemeno týkající se tzv. **zřízení nezbytné cesty** je upraveno v § 151o odst. 3 ObčZ, podle kterého může soud na návrh vlastníka stavby rozhodnout o zřízení nezbytné cesty, která umožní vlastníkovi stavby, který není vlastníkem přilehlého pozemku a jehož přístup ke stavbě nelze zajistit jinak, přecházet přes přilehlý pozemek. Vlastník pozemku by měl být omezen pouze v nezbytné míře. Věcné břemeno vznikne právní mocí rozsudku a bude působit in rem (ve prospěch vlastníka stavby).

---

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

11 Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

***Pokud je možné věcné břemeno zřídit smlouvou, lze je zřídit také soudním smírem**, a to i kdyby je soud nebyl oprávněn zřídit rozhodnutím ve věci samé. Smír může svým obsahem překročit rámec předmětu řízení, vždy však z něho musí být patrno, jak byly vypořádány nároky, které byly předmětem řízení; podle judikatury smír nepodléhá vkladu do katastru nemovitostí (R16/1987)*[12]. Opačný názor uvedl Josef Fiala[13], který uvádí: *Vzhledem k tomu, že smír nadále zůstává dohodou, nemá povahu rozhodnutí, zastáváme stanovisko, že příslušné právo odpovídající věcnému břemenu vznikne až vkladem do katastru nemovitostí. Soudní praxe však akcentuje nezbytnost soudního schvalovacího aktu, a tudíž dospívá k závěru, že věcné břemeno vznikne okamžikem schválení smíru a do katastru se provede záznam věcného břemene.*

V jiných případech, než které jsou upraveny v zákoně, nemůže soud svým rozsudkem zřídit věcné břemeno, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevilo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení.

Další možnost soudu zřídit věcné břemeno je stanovena v § 36 odst. 3 zákona č.13/1997 Sb.[14], kde se uvádí, že není-li možnost umístit bez neúměrných nákladů vedení mimo silniční pozemek, lze povolit jako zvláštní užívání dálnice, silnice nebo místní komunikace podélné umístění vedení do silničního pomocného pozemku, do středního dělícího pásu nebo na mosty a mostní objekty dotčené pozemní komunikace. V případě, kdy vlastník dotčené pozemní komunikace neuzavře na základě vydaného povolení ke zvláštnímu užívání s vlastníkem vedení smlouvu o zřízení věcného břemene k pozemní komunikaci za jednorázovou úhradu, rozhodne o zřízení věcného břemene a výši náhrady za zřízení věcného břemene soud.

<u>- Vznik věcného břemene rozhodnutím ostatních příslušných státních orgánů:</u>

Předešlý stavební zákon (50/1976 Sb.) před svým zrušením obsahoval jen jeden případ zřizování věcných břemen, a to v rámci vyvlastnění. V § 109 stavebního zákona bylo doslova uvedeno, že jedním z cílů vyvlastnění je zřízení práva věcného břemena k pozemkům a stavbám.

Některé zvláštní předpisy ovšem umožnily stavebnímu úřadu zřizovat věcné břemeno také mimo rozhodování o vyvlastnění. Od 1.1. 2007 byl stavební úřad nahrazen vyvlastňovacím úřadem a právo rozhodování o zřízení věcného břemene připadne vyvlastňovacímu úřadu.

---

12 SPÁČIL, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 27.

13 BRADÁČ, A., kol. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání, Praha: Linde, a.s., 2009, s. 50

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

Jako příklad můžeme uvést zákon č. 458/2000 Sb[15], konkrétně § 24 odst. 4, podle kterého v případě že vlastník nemovitosti není znám nebo určen nebo je nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním ve věci zřízení a provozu přenosové soustavy na jeho nemovitosti, vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh provozovatele přenosné soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemena umožňujícího využití nemovitosti, popř. její části pro zřízení a provoz zařízení přenosové soustavy, přetnutí nemovitosti vodiči a umístění vedení.

Rozsah povinnosti zřídit věcné břemeno je dán podmínkami územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Oprávnění zřídit věcné břemeno připadne také samotnému Energetickému regulačnímu úřadu podle ustanovení § 17 odst. 4 písm. c) zák.č. 458/2000 Sb, kde se uvádí, že rozhoduje o *uložení povinnosti poskytnout v naléhavých případech energetické zařízení pro výkon povinnosti dodávek nad rámec licence, včetně rozhodnutí o věcném břemeni podle ustanovení zvláštních právních předpisů.*

Dalším zvláštním předpisem opravňujícím zřídit věcné břemeno je zákon č. 13/1997 Sb.[16], konkrétně § 17 a § 35. V § 17 , odst. 1) je uvedeno, že *pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace lze vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení vyvlastnit podle Zákona č. 184/2006 Sb.[17]. Právo odpovídající věcnému břemenu je právem, které podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.[18] opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku.* Pravomoc byla tedy podle tohoto ustanovení přenesena na **vyvlastňovací úřad.**

V odstavci 2) se uvádí: *Jestliže byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je* ***příslušný speciální stavební úřad*** *oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.*

V § 35, odst. 3) se uvádí: *Vlastník nemovitosti sousedící s průjezdním úsekem silnice nebo s místní komunikací v zastavěném území obce je v nezbytně nutných případech povinen za jednorázovou úhradu strpět zřízení věcného břemene na své nemovitosti spočívajícího v umístění veřejného osvětlení, dopravních značek světelných signálů, dopravních zařízení a zařízení pro provozní informace a tabulek s označením místních názvů. Rozhodnutí o zřízení věcného břemene a o výši úhrady vydává* ***příslušný silniční správní úřad*** *u dopravních značek a zařízení na základě rozhodnutí o jejich užití vydaného orgánem příslušným podle zák. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a*

15 Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
16 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
17 Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
18 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

plynulosti provozu na pozemních komunikacích.

Dalším příkladem je zákon č. 229/1991 Sb.[19], který dává možnost rozhodnutí zřídit věcné břemeno **pozemkovým úřadům**, konkrétně podle ustanovení § 9 odst. 5) a § 19 odst. 2).

Dalším příkladem může být zákon č. 114/1992 Sb.[20], konkrétně § 13, odst 1 a 2, podle kterého může **orgán ochrany přírody** svým rozhodnutím vyhlásit za přechodně chráněnou plochu území s dočasným nebo nepředvídaným výskytem významných rostlinných nebo živočišných druhů, nerostů nebo paleontologických nálezů. Přechodně chráněnou plochu je možné vyhlásit také z jiných vážných důvodů, zejména studijní, informačních nebo vědeckých. Pokud v souvislosti s vyhlášením přechodně chráněné plochy vznikne vlastníkovi pozemku újma ne nepatrná, může vlastník zažádat o finanční náhradu příslušný orgán ochrany přírody, který přechodně chráněnou plochu vyhlásil.

3.1.5 Vznik ze zákona

Věcná břemena **ze zákona** jsou součástí našeho právního řádu po celou dobu jeho existence. Podmínky vzniku věcných břemen ex lege jsou obsaženy ve velkém počtu právních norem a přestože většina norem umožňujících omezení vlastnického práva přímo nehovoří o věcných břemenech, jsou zákony stanovená omezení obsahově totožná s typickými věcnými břemeny.

Věcná břemena ex lege vznikají buď okamžikem účinnosti právní normy, kdy podmínky pro vznik věcného břemena byly splněny již dříve, ale nebyl s nimi spojen právní následek, a nebo a to je častější případ, konkrétní právní norma stanovuje hypotetickou možnost vzniku věcného břemene v určitém konkrétním případě a věcné břemeno vznikne až nastoupením dalších skutečností.

Ze zákonů, které vznik věcných břemen umožňují a vymezují, můžeme uvést např.:

- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění § 36
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, energetický zákon, ve znění § 24, § 25, §§ 57 až 60, § 76
- zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, § 9 odst. 2, 3 a 4

---

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

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

- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění § 42
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění §§ 50, 51, § 56 odst.4
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění § 7 odst. 1 a 4
- zákon č.99/2004 Sb., o rybářství, ve znění § 11 odst. 8, odst. 9
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění § 7, odst. 1, § 8 odst. 1 a 2
- zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech, ve znění § 32
- zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění § 15
- zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění § 14
- zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony, ve znění § 21 odst. 5 a 6
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění § 104 odst. 6

Podrobněji se k zákonným věcným břemenům a konkrétním zákonným ustanovením, která se používají v praxi vrátíme v kapitole 4. Věcná břemena v praxi, zákonná věcná břemena a ochranná pásma, ve které si také upřesníme zákonná ustanovení týkající se omezení vlastnického práva v tzv. ochranných pásmech.

3.1.6 Vznik vydržením

Podmínky vzniku věcného břemene **vydržením** nastávají tehdy, pokud subjekt který je oprávněným držitelem práva, toto právo pro sebe v dobré víře, že mu právo patří, vykonává a využívá toto právo nepřetržitě po dobu nejméně deseti let (Do této doby se započítává i doba, po kterou nepřetržitě toto právo vykonával i jeho právní předchůdce). Toto subjektivní přesvědčení držitele práva musí být samozřejmě podloženo odpovídajícím objektivním důvodem a chování držitele práva musí být vykonáváno jako právo (Držitel práva musí být s ohledem na všechny okolnosti v dobré víře, že je skutečně subjektem vykonávaného práva).

Účinky vydržení nastávají přímo ze zákona a splněním uvedených podmínek vzniká nejen právo odpovídající věcnému břemeni, ale současně i povinnost z věcného břemene.

Vydržením však nelze získat právo odpovídající věcnému břemeni k nemovitostem ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob.

V praxi se nejčastěji setkáme se vznikem věcného břemene vydržením ve spojení s

přecházením či přejížděním přes cizí pozemek.

3.2. Výkon práv odpovídajících věcným břemenům

Výkonem práv odpovídajících věcným břemenům je myšlen konkrétní způsob chování nositelů těchto práv a povinností. Toto chování může mít formu konkrétního právního úkonu (např. uzavření smlouvy o zrušení věcného břemene) nebo se může jednat konkrétní faktické chování, kdy je uskutečňována užitná hodnota věci věcným břemenem zatížené. Druhý případ, tedy faktické chování, je povahově buď trvající (např. právo dožití) nebo opakující se (např. přechod přes pozemek).

Vzhledem ke skutečnosti, že se u věcných břemen jedná o právní vztahy, které se přímo dotýkají zájmů jiných subjektů, a které omezují možnosti jejich chování, je při výkonu práv a povinností z věcných břemen nutná vzájemná ohleduplnost a úměrnost, tak aby nedocházelo k nepoměru mezi věcným břemenem a výhodami oprávněného, a aby výkon práv odpovídal spravedlnosti. Věcná břemena také nemohou být svévolně rozšiřována, povinný by měl být omezován spíše méně než více. Na případné zneužívání subjektivních práv je pamatováno v § 3, odst. 1, ObčZ, kde se doslova uvádí: *Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.*

Problémy s nepřípustným rozšiřováním věcného břemene mohou nastat v případě, kdy rozsah věcného břemene nebyl konkrétně smluvně sjednán. V takovém případě by věcné břemeno nemělo zatěžovat povinného v rozsahu, na který nemohl on, případně jeho právní předchůdce, v době sjednání věcného břemene pamatovat. Výkon práva by neměl povinného zatěžovat nad dojednanou míru. Jako příklad můžeme uvést klasické právo jízdy přes pozemek, kdy na základě změny ve využívání pozemku vlastníka, který oprávnění jízdy přes cizí pozemek využíval nahodile, dojde k využívání přejezdu přes cizí pozemek s trvalým charakterem.

V případě, kdy dojde ke změně poměrů a vznikne nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, která se ale pohybuje v mezích dovoleného výkonu věcného břemene, je možné s odkazem na právní úpravu aplikovat § 151p odst. 3 ObčZ, kde se uvádí: V*znikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění.*

Uvedeme si některé typické příklady obsahu věcných břemen a výkonu práv jim odpovídajících:

a) právo průchodu a průjezdu přes cizí pozemek – v případě, že bylo sjednáno právo přecházet přes cizí pozemek (právo stezky), nelze toto právo rozšiřovat na průjezd motorovými vozidly. Z práva oprávněného je možné odvodit, že právo průchodu mohou případně využívat jiné osoby, které k oprávněnému jdou na návštěvu, případně nájemníci oprávněného a jeho rodinní příslušníci. Vlastník pozemku, ale nemá povinnost trpět přecházení ve větším rozsahu, na který účastníci při zřizování věcného břemene nemohli pomyslet. Dále nemá povinnost odstranit z cesty překážky, které vznikly bez jeho přičinění, tyto si musí odstranit oprávněný.

Vlastník pozemku může tento oplotit a k vjezdu umístit bránu, ale musí zajistit, aby právo oprávněného mohlo být řádně vykonáváno (např. mu dá klíče).

b) právo čerpat vodu z cizí studny, které zahrnuje i právo přístupu ke studni, avšak právo přivádět vodu potrubím na panující pozemek musí být sjednáno zvlášť. Možnost přístupu k zařízení sloužícímu k čerpání a přivádění vody za účelem jeho údržby vyplývá z § 127 odst.3 ObčZ.

c) věcné břemeno užívání bytu či místnosti – podle kterého může oprávněný užívat jednu nebo více místností, byt nebo celý dům. U tohoto typu věcného břemene a jeho vymezení záleží zejména na obsahu smlouvy, kterou se věcné břemeno zřizuje. S právem bydlení souvisí také **výměnek,** kdy se jedná o kombinaci věcného práva bydlení, popř. také užívání zahrádky nebo jiného pozemku, s věcným právem na poskytování osobních služeb.

Jako příklad mohu k tomuto uvést schválenou dohodu o vypořádání dědictví, kterou uzavřeli dědicové ze zákona dne 4. srpna 2003 (vedeno pod spisovou zn. 25 D 406/2003), podle které pozůstalý syn zdědil rodinný dům a související pozemky v obci Chraštice, s tím, že zřídil pozůstalému manželovi, svému otci věcné břemeno, právo doživotního bezplatného užívání nemovitostí k trvalému bydlení, které spočívalo v oprávnění doživotně a bezplatně výlučně užívat byt v přízemí domu v Chrašticích, spoluužívat společnou chodbu, spíž, verandu, sklep, kotelnu, kolnu a celé související pozemky, s právem na ¼ z úrody ovocných stromů, s právem pěstovat si na zahrádce zeleninu, s právem chovat si v místě k tomu určeném 15 kusů slepic, kohouta, 100 kusů králíků, s právem přijímání návštěv, vše s volným přístupem a východem, s právem na odběr tepla ze společného ústředního topení, odběr elektřiny a vody prostřednictvím společných rozvodů. Obsahem věcného břemene bylo rovněž oprávnění na pomoc a posluhu v domácnosti v době nemoci, nemohoucnosti či pokročilém stáří, které spočívalo zejména v právu na poskytnutí dvou

teplých jídel denně z potravin oprávněného, donášce nákupů, vyprání a vyžehlení prádla, v pravidelném úklidu místností v užívání oprávněného, jejich pravidelném vymalování a vytápění na přiměřenou teplotu, v poskytnutí nezbytného ošetření, zajištění lékařské péče a v případě nutnosti k odvozu k lékaři.

3.3. Změna věcných břemen

Změny věcných břemen mohou nastat v **obsahu, subjektech nebo předmětu** věcného břemene.

3.3.1 Změna obsahu věcného břemene

Při změně existujících podmínek a poměrů, může dojít také ke změně práv a povinností. Obsah věcných břemen tak může být rozšířen nebo zúžen. Existují výjimky kdy je změna obsahu věcného břemene omezena nebo vyloučena a to zejména u některých věcných břemen vzniklých ze zákona.

Právní skutečnosti, které mají za následek změnu obsahu, jsou především Dohoda a Rozhodnutí oprávněného orgánu.

Dohodou (písemnou smlouvou) je možné rozšíření nebo zúžení práv a povinností a také jejich záměna. Požadován u takové dohody je samozřejmě vklad do katastru nemovitostí, aby tato změna byla právně relevantní. V opačném případě by dohoda byla účinná pouze mezi stranami dohody.

Rozhodnutím soudu jako oprávněného orgánu může být omezeno nebo zrušeno věcné břemeno za přiměřenou náhradu, pokud vznikne změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného (§ 151p odst. 3 ObčZ).

Podle znění § 151p odst. 3 věta druhá ObčZ může soud dále změnit obsah věcného břemene tak, že zamění věcné plnění za plnění peněžité a to v případě kdy nelze pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění.

3.3.2 Změna v subjektech

Ke změně věcného břemene v subjektech dochází v případě, kdy na místo původního subjektu nastupuje jiný subjekt, kterým může být jak fyzická tak právnická osoba nebo dokonce více osob.

Změna v subjektu povinného je v podstatě přechodem povinností věcného břemene na základě změny nositele vlastnického práva k věci a proto nastává ex lege. Podle § 151n odst. 2 ObčZ přecházejí věcná břemena s vlastnictvím věci na nabyvatele.

Změna v subjektu oprávněného je ovlivněna skutečností zda se jedná o věcné břemeno působící in rem nebo in personam.

Pokud oprávnění z věcného břemena působí in rem, může ke změně oprávněného subjektu dojít rovněž také s převodem nebo přechodem vlastnického práva k nemovitosti, s nímž je právo odpovídající věcnému břemeni spjato, tedy nastává také ex lege.

Oprávnění z věcného břemena působící in personam nemá věcně právní charakter. Oprávnění je osobnostně vázáno na určitou osobu a změna takové oprávněné osoby z věcného břemene není možná. V případě, že oprávněná osoba (fyzická či právnická) zanikne, zanikne i věcné břemeno.

3.3.3 Změna předmětu

Ke změně předmětu věcného břemen může dojít v případě, kdy dojde k zániku původního věcného břemene a ke zřízení nového věcného břemene.

Přípustná je dále varianta změny nepřímého předmětu věcných břemen u nemovitostí s nimiž jsou práva a povinnosti spojena a to v případě jejich dělení a slučování. Opět i zde se změny odlišují podle nemovitostí zatížených a oprávněných.

Např. při rozdělení zatíženého pozemku je prvořadé, zda bylo věcné břemeno zřízeno k pozemku celému nebo jen k jeho části, která je určena geometrickým plánem. V případě zatížení celého pozemku, budou po jeho rozdělení zatíženy také všechny nově vzniklé pozemky. Pokud byla zatížena pouze určitá část pozemku určena geometrickým plánem, budou po jeho rozdělení zatíženy pouze tyto části určené původním geometrickým plánem.

Sloučit pozemek, který je celý zatížen věcným břemenem s pozemkem nezatíženým není možné (§3 odst. 9 vyhlášky č.190/1996 Sb.)[21]. Lze to pouze tam kde je rozsah věcného břemene určen geometrickým plánem.

U věcného břemena působícího in rem je právo odpovídající věcnému břemeni spojeno vždy s vlastnickým právem k celému pozemku. V případě rozdělení pozemku, bude tedy právo odpovídající věcnému břemeni spojeno s vlastnickým právem ke všem nově vzniklým pozemkům.

3.4. Zánik věcných břemen

Zánik věcných břemen je upraven v § 151p, ObčZ. Podle odstavce 1 zmíněného paragrafu věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona a dále smlouvou, u které je ale nutný vklad do katastru nemovitostí. Kromě uvedeného taxativního výčtu zániku věcných břemen, může věcné břemeno zaniknou splynutím, uplynutím doby nebo splněním rozvazovací podmínky.

21 Vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb.

Právní skutečnost, která vede k zániku věcného břemene může být odlišná od právní skutečnosti, na základě které věcné břemeno vzniklo. Např. Pokud věcné břemeno vzniklo na základě rozhodnutí soudu, jeho zánik může nastat dohodou účastníků.

Zánikem věcného břemene přestane být vlastník omezován na svém vlastnickém právu a může bez omezení plnohodnotně realizovat užitnou hodnotu věci v míře, kterou mu vlastnické právo umožňuje.

Zánik věcného břemene k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je třeba náležitě vyznačit. V případě zániku věcného břemene písemnou smlouvou, je nutný vklad do katastru nemovitostí s tím, že provedený výmaz má konstitutivní účinky. V ostatních případech má výmaz provedený záznamem pouze účinky deklaratorní. K výmazu je v takovém případě nutné doložit katastrálnímu úřadu příslušnou listinu. např. rozhodnutí soudu.

3.4.1 Zánik věcného břemene dohodou, na základě smlouvy

Tato situace nastává, pokud subjekty věcného břemene, tedy oprávněný a povinný zruší písemnou smlouvou věcné břemeno, přičemž se může jednat o jakékoliv břemeno, i takové, které například vzniklo na základě soudního rozhodnutí. Je také velmi časté, že subjekty budou osoby rozdílné od osob, které byly subjekty věcného břemene v době jeho vzniku. K zániku práva je nutný vklad do katastru nemovitostí.

V případě, že se takto ruší věcné břemeno k nemovitosti, která není v katastru nemovitostí evidována, zánik nastává účinností smlouvy.

3.4.2 Zánik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu

Věcná břemena v tomto případě zanikají právní mocí rozhodnutí oprávněného orgánu. Rozhodnutí má konstitutivní povahu.

- **Rozhodnutí soudu**

Oprávněným orgánem je zejména **soud**, který může vydat rozhodnutí na základě **změny poměrů,** kdy může rozhodnout o tom, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu zrušuje nebo omezuje, pokud nelze pro změnu poměrů, kdy nastane **hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného**, spravedlivě trvat na věcném plnění. Důležitou otázkou je také **příčinná souvislost**, kdy se posuzují poměry, které existovaly v době vzniku věcného břemene a poměry dle aktuálního stavu.

Věcné břemeno se zruší nebo omezí jen za přiměřenou náhradu, která spočívá v peněžním plnění a to buď jednorázovém nebo opakujícím se. Náhrada může být také formou naturální k

uspokojení potřeb žalovaného (oprávněného z věcného břemene) v dané věci.

Dalším případem změny poměrů může být např. rozdělení věci zatížené věcným břemenem.

- **Rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu**

Dalším oprávněným orgánem je v současné době vyvlastňovací úřad, který rozhoduje na základě podmínek vyplývajících ze zákona č. 184/2006 Sb.[22] a svým rozhodnutím odejme nebo omezí právo odpovídající věcnému břemeni.

- **Rozhodnutím pozemkového úřadu**

Pozemkový úřad může rozhodnout o zrušení věcného břemene podle zákona č.229/1991 Sb.[23], konkrétně § 9 odst. 5 v souvislosti se schvalováním dohody o vydání nemovitosti a § 19 v rámci pozemkových úprav. Rozhodnutí se oznamuje veřejnou vyhláškou a současně se doručí i osobám dotčeným zrušením věcného břemene. Po nabytí právní moci se rozhodnutí doručí katastrálnímu úřadu k provedení záznamu.

3.4.3 Zánik věcného břemene ze zákona

K zániku věcného břemene ex lege dochází v případech, kdy jsou splněny podmínky příslušných právních norem. Účinky zániku nastávají automaticky a nemusí se o nich rozhodovat. Výjimkou je pouze případ, kdy dojde ke sporu. V takové situaci je nutné podat určovací žalobu, že právo z věcného břemene neexistuje.

Příklady zániku věcného břemene ze zákona jsou:

- **Zánik smrtí nebo zánikem oprávněného**

Věcná břemena působící in personam zanikají nejpozději smrtí oprávněné fyzické osoby nebo zánikem oprávněné právnické osoby § 151p odst. 4 ObčZ. K tomuto je ještě potřeba doplnit, že věcné břemeno zaniká i v případě, že má zaniklá právnická osoba právního nástupce.

Práva a povinnosti z věcných břemen spjatá s vlastnictvím nemovitosti smrtí oprávněné či povinné osoby nezanikají, ale přecházejí na nové nabyvatele nemovitosti.

---

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

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

- **Zánik v konkursním řízení**

Zánik věcných břemen v důsledku prohlášení konkursu byl stanoven § 14 odst. 1 písm. j) zákona č. 328/1991 Sb.[24], kde se uvádělo, že: *zanikají 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.*

Dále se v § 15 odst. 1 písm. f) zmiňovaného zákona uvádělo, že: j*estliže byl prohlášen konkurs, jsou vůči věřitelům neúčinné právní úkony dlužníka, provedené v posledních šesti měsících před podáním návrhu na prohlášení konkursu anebo po podání tohoto návrhu do prohlášení konkursu, kterými uzavírá smlouvy o nájmu nebo o výpůjčce svého majetku nebo k tomuto majetku zřizuje věcné břemeno za nápadně nevýhodných podmínek.*

Tento zákon pozbyl účinnosti 1. července 2007, kdy ho nahradil Zákon č. 182/2006 Sb.[25], který obsahuje odlišnou strukturu zániku věcných břemen, konkrétně v § 248 odst. 3 se uvádí: *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 je toto ustanovení doplněno § 285 odst. 1 písm. b), kde se uvádí, že: *Zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku věcná břemena, která zatěžují zpeněžovaný majetek a která jsou podle ustanovení tohoto zákona v insolvenčním řízení neúčinná.*

- **Zánik v řízení o výkon rozhodnutí (soudní dražbou)**

Občanský soudní řád Zákon č. 99/1963 Sb.[26] upravuje v části týkající se prodeje nemovitostí zánik věcných břemen v průběhu řízení o výkon rozhodnutí, a to konkrétně v § 336 a násl. Po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Podle výsledků ocenění a ohledání určí soud též závady, které prodejem v dražbě nezaniknou. Těmito závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají věcná břemena a nájemní práva na nemovitosti váznoucí; to neplatí u věcných břemen a nájemních práv, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou podle § 336a odst.1 písm c) a u věcných břemen a nájemních práv, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada podle § 337g odst.2 (v návaznosti na § 337b, odst. 5, ve kterém se

24 Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání

25 Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

26 Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

uvádí, že při rozvrhovém jednání se osoby, kterým svědčí právo z věcného břemene nebo nájemní právo, vyjádří, zda požadují vyplacení náhrady; jinak se má za to, že souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli. Soud pak rozhodne o vyplacení náhrady).

Po právní moci rozvrhového usnesení vyrozumí soud příslušný katastrální úřad o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká i nadále nemovitost zatěžují

- **Zánik nastoupením trvalých změn**

Zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn, kdy věcné břemeno již nemůže plnit svou funkci, je ustanoven § 151p odst. 2 ObčZ, kde se uvádí: *Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové **trvalé** změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti.*

Podmínkou, která musí nastat souběžně s nastoupením trvalé změny, je nemožnost užití zatížené věci ve prospěch oprávněných subjektů u věcných břemen působících in personam nebo ve prospěch vlastníka oprávněné nemovitosti u věcných břemen působících in rem. V případě, že trvalé změny nastanou**,** ale věc může dál sloužit potřebám oprávněné osoby nebo výhodnějšímu užívání její nemovitosti, věcné břemeno ze zákona nezaniká.

3.4.4 Zánik věcného břemene splynutím

Splynutí práva a povinnosti (§ 584 ObčZ) je důvodem k zániků závazku a lze jej uplatnit také u zániku věcných břemen. Splyne-li osoba oprávněná z věcného břemene s osobou povinnou z věcného břemene v jeden subjekt, zanikne tím i věcné břemeno, a to okamžikem splynutí. Tento zánik je definitivní. V případě, že by v budoucnu došlo opět k rozdělení subjektů, věcné břemeno by se muselo zřídit jako nové.

Splynutí nenastane v případě, kdy se povinný subjekt z věcného břemene stane spoluvlastníkem nemovitosti oprávněné. V takovém případě nejde o totožný subjekt a věcné břemeno splynutím nezaniká.

3.4.5 Zánik věcného břemene uplynutím doby

Ač jsou věcná břemena většinou zřizována na dobu neurčitou, Je možné věcné břemeno zřídit i na dobu určitou. Práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny, tak jak to stanoveno v § 578 ObčZ.

3.4.6 Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky

Zřizování věcného břemene s rozvazovací podmínkou je účelnější než zřizování na dobu určitou, neb rozvazovací podmínka z hlediska trvání věcného břemene lépe vystihuje nutnost jeho existence v budoucnosti. Pokud je věcné břemeno vázáno na splnění určité podmínky, jejím splněním věcné břemeno zaniká.

3.4.7 Promlčení věcného břemene

Právo odpovídající věcnému břemenu se promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno (§ 109 ObčZ). *Promlčení neznamená zánik věcného břemene jako právního vztahu, promlčením se pouze právo odpovídající věcnému břemenu závažně oslabuje, neboť nárok, tj. vynutitelnost tohoto práva, je napříště podmíněný vznesením námitky promlčení ze strany povinného subjektu. Uplynutím promlčecí doby vzniká právo povinného vznést námitku promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Tím zaniká nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemene. Právo odpovídající věcnému břemenu i povinnost z věcného však trvají dále v naturální formě, tzn. dále trvá i právní vztah věcného břemene.*[27]

Počátek promlčecí doby se určuje podle obsahu věcného břemene.

Tam kde je povinnost něco trpět (pati), je rozhodným poslední výkon práva, tedy den, kdy oprávněný přestal svoje právo vykonávat, aniž by mu někdo v jeho vykonávání bránil. Příkladem může být přechod přes pozemek povinného.

U povinnosti něco konat (facere) je z hlediska stanovení počátku promlčecí doby důležité, zda nastal rozpor s obsahem věcného břemena tím, že povinný přestal plnit svoji povinnost a z toho důvodu přestal oprávněný právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat. Příkladem může být pravidelný úklid místností oprávněného.

Stanovení počátku promlčecí doby u povinnosti něčeho se zdržet (omitere), nastává nevykonávání práva okamžikem, kdy povinný určenou povinnost porušil. Příkladem může být výstavba plotu do určité výšky.

Věcná břemena, která vznikají přímo ze zákona, je nutné z promlčení vyloučit, neboť jejich promlčení není možné. I když není právo odpovídající takovému věcnému břemeni po stanovenou promlčecí dobu vykonáváno, jsou zde zákonem stanovené podmínky, které výkon práva umožňují.

---

27 BRADÁČ, A., kol. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání, Praha: Linde, a.s., 2009, s. 95.

4. Věcná břemena v praxi, zákonná věcná břemena a ochranná pásma

Předchozí kapitoly souhrnně pojednávaly o obecném právním vymezení a podstatě věcných břemen. V této kapitole se zaměříme na konkrétní přehled ustanovení o věcných břemenech vznikajících ze zákona (ex lege), která patří mezi nejčetnější skupinu a která jsou upravena v celé řadě právních norem. Do tohoto přehledu zahrneme také přehled ochranných pásem, která jsou svým obsahem omezení vlastnických práv a vznikem velmi blízká věcným břemenům ex lege a obecně bývají k zákonným věcným břemenům přiřazována. Také ochranná pásma najdeme v celé řadě právních norem, které se týkají pozemních komunikací, půdy, vody, vedení energií, staveb apod.

Ochranná pásma sousedí s určitými chráněnými objekty, např. s vodními zdroji, el. vedením, kanalizačním vedením, dálnicemi, silnicemi, dráhami, stavbami (např. letecké stavby), chráněnými územími apod. a svým charakterem omezují vlastníky nemovitostí v ochranných pásmech tak, aby chráněné objekty a jejich funkce zůstaly zachovány.

Omezení v ochranných pásmech zatěžují každého vlastníka dotčené nemovitosti Vzhledem k tomu, že tato omezení znamenají zásah do vlastnického práva, přiznávají příslušné předpisy právo na náhradu. Toto právo lze také obecně odvodit z čl.11 odst. 4) Listiny základních práv a svobod.[28]

a) V zákoně č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích[29], které jsou samostatnou nemovitostí, která není evidována v katastru nemovitostí, je velké množství ustanovení, které se věnují problematice věcných břemen a ochranných pásem. Jako příklad můžeme uvést tato ustanovení:

Podle ustanovení § 24, o omezení obecného užívání uzavírkami a objížďkami odst. 6) je *vlastník dálnice, silnice, místní komunikace nebo veřejně přístupné účelové komunikace, po níž má být vedena objížďka, povinen strpět bezúplatně provoz převedený na ni z uzavřené pozemní komunikace.*

Ustanovení § 36 o Styku dálnice, silnice a místní komunikace s vedeními a s okolím se v odst. 1) uvádí, že *žádá-li to veřejný zájem, může dálnice, silnice a místní komunikace křížit inženýrské sítě a jiná vedení, vody, zásoby přírodních podzemních vod, území chráněná podle zvláštních předpisů, vodohospodářská a jiná díla, nebo se jich jinak dotknout a může být jimi křížena nebo jinak dotčena, a to způsobem přiměřeným ochraně životního prostředí a místním poměrům tak, aby byly co nejméně dotčeny zájmy zúčastněných vlastníků.*

Tato situace bývá velmi často medializována v případech, kdy např. při výstavbě dálnice nebo přemostění, které má být vedeno územím s výskytem vzácných rostlinných a živočišných druhů, dochází ke sporům s ochránci přírody nebo místními občany, kteří mají snahu výstavbě zamezit. Veřejný zájem je ale natolik silný argument, že většinou v této situaci uspěje.

Dále můžeme uvést k § 36 odst. 2) *Energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a jiná vedení, zařízení pro rozvod tepla a topných plynů (dále jen "vedení"), s výjimkou vedení tramvajových a trolejbusových drah, pokud nejsou zřizována pro potřeby dálnice, silnice nebo místní komunikace, nesmějí být podélně umísťována v jejich tělese a na silničních pomocných pozemcích, pokud v dalších ustanoveních není stanoveno jinak* a navazující odst. 3) *Není-li možno umístit bez neúměrných nákladů vedení mimo silniční pozemek, lze povolit jako zvláštní užívání dálnice, silnice nebo místní komunikace podélné umístění tohoto vedení do silničního pomocného pozemku, do středního dělicího pásu nebo na mosty a mostní objekty dotčené pozemní komunikace. Pokud zvláštní předpis nestanoví jinak, uzavře vlastník dotčené pozemní komunikace na základě vydaného povolení ke zvláštnímu užívání s vlastníkem vedení smlouvu o zřízení věcného břemene k*

28 Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
29 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

pozemní komunikaci za jednorázovou úhradu. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o zřízení věcného břemene a výši úhrady soud a 4) *V zastavěném území obce mohou být podélně umísťována vedení, kromě případů uvedených v odstavci 3 a za podmínek uvedených v tomto odstavci, i v chodnících a v přilehlých zelených pásech průjezdního úseku silnice nebo v místní komunikaci při nejvyšším možném ohledu vůči vegetaci. V případech, kdy je vyloučena možnost jiného technického řešení, mohou být vedení dále umístěna i ve vozovkách těchto pozemních komunikací.*

O silničních ochranných pásmech, která slouží k ochraně dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy a provozu na nich mimo souvisle zastavěné území obcí, se podrobně hovoří v ustanoveních § 30, § 31, § 32, § 33, § 34 a § 35 odst. 1) zmiňovaného zákona. Kromě vymezení povolení a zákazů, která se týkají ochranných pásem a prostorového vymezení ochranných pásem, je zde také řešeno velmi aktuální zřizování a provozování reklamních zařízení.

b) Energetický zákon 458/2000 Sb.[30] je dalším zákonem, jehož se na základě jeho podstaty, týkající se výroby a zabezpečení dodávek elektřiny, tepla a plynu, v mnoha ustanoveních přímo dotýká zřizování věcných břemen a vymezení ochranných pásem.

V ustanoveních § 24 odst. 3, § 25 odst. 4, § 57 odst. 1, § 58 odst. 1, § 59 odst. 1, § 60 odst. 1 a § 76 odst. 5 jsou konkretizována práva o vstupu a vjíždění na cizí nemovitosti, odstraňování a oklešťování stromoví a jiných porostů a vstupování do uzavřených prostor a zařízení sloužících k výkonu činností a služeb orgánů Ministerstva obrany, Ministerstva vnitra, Ministerstva spravedlnosti, Bezpečnostní informační služby a do obvodu dráhy, jakož i vstupovat na nemovitosti, kde jsou umístěna zvláštní zařízení telekomunikací, v rozsahu a způsobem nezbytným pro výkon licencované činnosti pro provozovatele přenosové soustavy, provozovatele distribuční soustavy elektřiny, výrobce, provozovatele přepravní soustavy, provozovatel distribuční soustavy plynu, provozovatele podzemního zásobníku plynu a držitele licence na rozvod tepelné energie.

Dále jsou podle ustanovení § 24 odst. 4, § 25 odst. 5, § 57 odst. 2, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2, § 60 odst. 2 a § 76 odst. 7 výše zmínění provozovatelé povinni zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části, a to smluvně s vlastníkem nemovitosti; v případě, že vlastník není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním, vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh příslušného provozovatele nebo výrobce rozhodnutí o zřízení věcného břemene.

Ochranná pásma a jejich vymezení k zajištění spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví

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

a majetku osob, týkající se dodávek elektřiny, tepla a plynu jsou konkretizována v § 46, § 68 a § 87 zmiňovaného zákona.

c) **Velmi důležitým z hlediska ochrany je vodní zákon č.254/2001 Sb.[31],** který reguluje ochranu vodních zdrojů a vodních ekosystémů, stanovuje podmínky jejich hospodářského využití, předepisuje zajištění bezpečnosti vodních děl a vytváření podmínek pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha. Dále jak se uvádí v § 1, odst. 2 uvedeného zákona**:** *Zákon upravuje právní vztahy k povrchovým a podzemním vodám, vztahy fyzických a právnických osob k využívání povrchových a podzemních vod, jakož i vztahy k pozemkům a stavbám, s nimiž výskyt těchto vod přímo souvisí, a to v zájmu zajištění trvale udržitelného užívání těchto vod, bezpečnosti vodních děl a ochrany před účinky povodní a sucha.*

Z jednotlivých ustanovení daného zákona, které se týkají omezení vlastnických práv vlastníků pozemků na kterých se nacházejí koryta vodních toků nebo pozemků s koryty vodních toků sousedícími, jakož i z ustanovení o stanovení ochranných pásem kolem vodních děl, je zřejmé, že ochrana k vodním zdrojům je jednoznačně nadřazena zájmům vlastníků pozemku. Není to pouze z logického důvodu ochrany a zachování jakosti vod, ale také z hlediska maximálního snížení rizika v období povodní, které se bohužel v dnešní době staly běžnou periodicky se opakující součástí našeho života. Dá se říci, že kdyby nebylo těchto zákonných omezení, která život v bezprostřední blízkosti vodních zdrojů omezují, velmi pravděpodobně by následky, které povodně způsobují, byly ničivější.

Konkrétně můžeme uvést §§ 50 a 51, které stanovují:

§50 - *Vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, jsou povinni*

a) strpět na svém pozemku břehové porosty, jakož i obecné nakládání s vodami ve vodním toku,

b) udržovat břehy koryta vodního toku ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody, odstraňovat překážky a cizorodé předměty ve vodním toku, s výjimkou nánosů, pokud tyto činnosti neznamenají vynaložení zvláštních nákladů, zvláštní odbornou způsobilost nebo použití speciální techniky,

c) strpět na svém pozemku vodní díla umístěná v korytě vodního toku, vybudovaná před účinností tohoto zákona,

d) ohlašovat správci vodního toku zjevné závady v korytě vodního toku,

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

e) strpět na svém pozemku bez náhrady umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku, například plavebních znaků apod.,

f) umožnit vodoprávnímu úřadu, České inspekci životního prostředí, jakož i správci vodního toku výkon jejich oprávnění,

g) strpět po nich průchod osob podél vodních toků; výjimku z této povinnosti může povolit vodoprávní úřad po projednání s příslušným správcem vodního toku; to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích.

§51 - (1) Vlastníci pozemků sousedících s koryty vodních toků jsou povinni

a) umožnit správci vodního toku výkon jeho oprávnění,

b) strpět na svém pozemku bez náhrady umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku, umístění plavebních znaků apod.,

c) strpět, po předchozím projednání s nimi, po nich průchod osob; to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích.

(2) Vodoprávní úřad může vlastníkům pozemků sousedících s koryty vodních toků zakázat kácet stromy a keře zabezpečující stabilitu koryta vodního toku.

(3) Pokud výkonem těchto oprávnění vznikne vlastníkovi pozemku škoda, má nárok na její úhradu.

Dále můžeme uvést § 56, odst. 4: *Vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její část, která souvisí s více pozemky nebo byla zřízena ve veřejném zájmu a která byla vybudována před účinností tohoto zákona, je povinen*

a) strpět stavbu k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její část na svém pozemku,

b) užívat pozemek tak, aby neovlivnil negativně funkci stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo jejich části,

c) ohlašovat vlastníkovi stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, případně vodoprávnímu úřadu zjevné závady ve funkci stavby nebo její části,

d) strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře k údržbě stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její části.

Ochranná pásma jsou řešena zejména v § 30 a dále v § 58 uvedeného zákona.

d) Dalším příkladem může být zákon 127/2005 Sb.[32], konkrétně ustanovení § 104, odst. 6, kde

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

se uvádí: *Podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť je na základě prokazatelného oznámení vlastníkovi, popřípadě správci nebo uživateli dotčené nemovitosti oprávněn v nezbytném rozsahu vstupovat nebo vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s činnostmi uvedenými v odstavcích 1 a 2 a při přípravě projektové dokumentace, opravách a údržbě komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení umístěných na cizích nemovitostech, a dále v nezbytném rozsahu kácet a oklesťovat dřeviny ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení, a to v souladu s podmínkami stanovenými zvláštním právním předpisem.*

e) Jako poslední můžeme uvést např. zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách[33], v ustanovení § 9 odst. 2: *Provozovatel dráhy a dopravce je oprávněn v ochranném pásmu dráhy vstupovat na cizí pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby a provozování dráhy, odstraňování následků nehod nebo poškození dráhy a za účelem odstraňování jiných překážek omezujících provozování drážní dopravy. Přitom je povinen dbát toho, aby užívání pozemků, popřípadě staveb na nich stojících, bylo co nejméně rušeno a aby vstupem a činnostmi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Výkon těchto oprávnění musí být omezen na nezbytnou dobu a nezbytnou míru. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody podle občanského zákoníku.*

Ustanovení o ochranném pásmu dráhy je řešeno § 8 a § 9 zákona č. 266/1994 Sb.

5. Závěr

Orientace v omezování vlastnických práv formou věcného břemene, vzhledem k tomu, že problematika věcných břemen je poměrně složitá a rozsáhlá neboť vychází z velkého množství právních předpisů, není úplně jednoduchá.

Ne každý si také uvědomuje, že běžný každodenní život vlastníků nemovitostí je omezeními obklopen ve formě ochranných pásem, která jsou obsahově věcným břemenům podobná. Myslím si, že mnoho lidí by z neznalosti zákona bylo překvapeno tím, jaká se na jejich nemovitosti a chování jich jako vlastníků vztahují zákonná omezení.

Také ti, kteří si hodlají koupit nějakou nemovitost, by mohli být překvapeni z toho, že nabytí vlastnictví určité nemovitosti nemusí být tak výhodné, jak se na první pohled může zdát. Vlastnit totiž neznamená automaticky samozřejmě mít neomezené vlastnické právo. Před vlastním uskutečněním koupě nemovitosti je tedy vždy nezbytné si případné omezení vlastnického práva

33 Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

ověřit.

Naopak ti, kteří se chystají k uzavření smlouvy, kterou bude věcné břemeno zřízeno, by měli být na pozoru a měli by jednoznačně veškeré náležitosti takové smlouvy specifikovat, aby předešli případným sporům v budoucnu.

Pracuji již řadu let jako zprostředkovatel realit a s věcnými břemeny se při své práci pravidelně potkávám. Nejčastěji se jedná o běžná omezení jako je například věcné břemene bezplatného užívání předávací stanice nebo věcného břemene spočívajícího v ponechání stálého tlakově odolného krytu, která na nové vlastníky přecházejí, ale ve výkonu jejich běžného každodenního vlastnického práva je „fakticky“ příliš neomezují.

Jak již bylo uvedeno výše, neznalost zákona a problematiky věcných břemen, může způsobit, těm, kterých se tato problematika dotkne, nemalé obtíže. Proto jsem se v této práci snažil o vymezení věcných břemen, tak, aby dala čtenářům možnost se v problematice věcných břemen alespoň trochu zorientovat a v konkrétních situacích jim pomohla najít správné odpovědi a konkrétní řešení.

6. Resumé

Bakalářská práce je zaměřena na vysvětlení pojmu věcných břemen, která patří mezi věcná práva k cizí věci, s důrazem na jejich věcněprávní povahu a právní úpravu v občanském zákoníku a dalších zákonech, které se týkají konkrétního využití věcných břemen v různých oblastech lidské činnosti.

Autor práce po úvodu seznamuje čtenáře v druhé kapitole s věcnými právy, mezi která věcné břemeno, jako právo k cizí věci patří, dále popisuje historický vývoj věcných břemen z hlediska jejich zákonné úpravy a novelizací, která v různých časových obdobích až do současnosti probíhala a dále vysvětluje podstatu věcných břemen a obsah jejich právního vztahu. V závěru úvodní kapitoly autor konkretizuje základní dělení věcných břemen a vymezuje subjekty z věcného

břemene.

Třetí kapitola je obsahově věnována způsobu vzniku věcných břemen, který je taxativně vymezen, jsou zde tedy uvedena příslušná konkrétní ustanovení občanského zákoníku a speciálních právních předpisů, která určují možnosti vzniku věcných břemen. Autor se v této kapitole dále věnuje výkonu práv odpovídajících věcným břemenům, tedy konkrétnímu způsobu chování nositelů těchto práv a povinností. V kapitole jsou také popsány změny věcných břemen v obsahu, subjektech a předmětu. Závěr třetí kapitoly je věnován obsáhlému popisu zániku věcných břemen a jsou zde konkretizovány způsoby jejich zániku, na základě kterého může nositel vlastnického práva realizovat užitnou hodnotu věci tak, jak mu to vlastnické právo umožňuje.

Kapitola pátá je zaměřena na přehled ustanovení o věcných břemenech vznikajících ze zákona se zahrnutím přehledu ochranných pásem, která jsou svým obsahem věcným břemenům velmi blízká a která bývají k zákonným věcným břemenům přiřazována.

Závěr práce autor věnoval zhodnocení daného tématu s přihlédnutím k osobním zkušenostem v oboru zprostředkování realit, kterým se autor profesně věnuje.

The bachelor thesis is focused on explaining the concept of easements, belonging to legal interests, with emphasis on their substantive law nature and regulation in the Civil Code and other laws relating to the practical use of easements in various areas of human activity.

In chapter two the autor of the thesis introduces the readers with rights in rem, among which easement as a legal interest belongs. Then he describes the historical development of easements in terms of legislation and amendments, which were made at different times to the present day. Then he explains the nature of easements and content of their legal relation. At the end of the introductory chapter the author specifies the basic classification of easements and identifies the bodies of the easements.

The content of the third chapter is devoted to how easements were created, that is exhaustively defined. Therefore there are given the relevant specific provisions of the Civil Code and special laws, which determine the possibilities of creation of the easements. The author in this chapter also deals with the enforcement of law relevant to easements, namely the specific behaviors of holders of rights and obligations. The chapter also describes the changes in the content of easements, bodies and object. Conclusion of the third chapter is devoted to describe termination of easements. There are specific ways of their termination on the basis of which the holder of property rights is able to realize the utility of things of value as the property law allows him.

Chapter five focuses on the review of the provisions of the easement arising from the law,

including summary of the protection zones where their contents are very close to the easements and which are assigned to legal easements.

In the conclusion of the thesis the autor evaluates the topic in the light of personal experience in the field of real estate brokerage, that the autor deals professionally.