

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Alžběta Moravcová

POZEMKY A VĚCNÁ BŘEMENA

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 29.4.2012

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány. Práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 29.4.2012

Alžběta Moravcová

Poděkování

Děkuji panu doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování.

V Praze dne 29.4.2012

Alžběta Moravcová

Obsah

Seznam použitých zkratk	8
1 Úvod	10
2 Půda a pozemkové vlastnictví	11
2.1 Základní pojmy	11
2.2 Zvláštnosti půdy	11
2.3 Pozemkové vlastnictví	13
3 Omezení vlastnického práva k pozemkům	17
3.1 Podstata omezování vlastnického práva k půdě	18
3.2 Příčiny omezování vlastnického práva k půdě	18
3.3 Prostředky omezování vlastnického práva k půdě	20
3.3.1 Smluvní závazek stran	20
3.3.2 Omezení vlastnického práva k pozemkům z důvodu ochrany veřejného zájmu	21
3.3.3 Věcná břemena	23
3.4 Náhrada za omezení	23
4 Věcná břemena	25
4.1 Charakteristika	25
4.1.1 Pojem a funkce věcných břemen	25
4.1.2 Druhy věcných břemen	26
4.1.3 Subjekt, obsah a předmět věcných břemen	27
4.1.4 Ochrana věcných břemen	28
4.2 Historický vývoj právní úpravy	29
4.2.1 Služebnosti a reálná břemena v římském právu	29
4.2.2 Služebnosti a reálná břemena v období středověku a novověku	30
4.2.3 Věcná břemena v období 1811- 1950	31
4.2.4 Věcná břemena v období 1951 - 1964	33
4.2.5 Věcná břemena v období 1964 – 1983	34
4.2.6 Věcná břemena v období 1983 – 1991	34
4.3 Stávající právní úprava	35
4.4 Vznik věcných břemen	35
4.4.1 Vznik na základě smlouvy	36
4.4.2 Vznik vydržením	37
4.4.3 Vznik děděním	38
4.4.4 Vznik rozhodnutím příslušného orgánu	39

4.4.5	Vznik ze zákona	42
4.5	Změny věcných břemen	44
4.5.1	Změna v subjektech	44
4.5.2	Změna obsahu	45
4.5.3	Změna předmětu	47
4.6	Zánik věcných břemen	47
4.6.1	Zánik ze zákona	48
4.6.2	Zánik rozhodnutím příslušného orgánu	49
4.6.3	Zánik na základě smlouvy	51
4.6.4	Zánik smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby	51
4.6.5	Zánik splnutím	52
4.6.6	Zánik uplynutím doby	52
4.6.7	Zánik splněním rozvazovací podmínky	53
4.7	Promlčení věcných břemen	53
4.8	Náhrada	55
4.9	Evidence věcných břemen	56
5	Právní úprava dle nového občanského zákoníku	58
6	Závěr	60
	Seznam použité literatury	64
	Monografie	64
	Odborné články	64
	Elektronické zdroje	65
	Judikatura	65
	Příloha č. 1	67
	Příloha č. 2	68
	Příloha č. 3	71
	Příloha č. 4	73
	Summary – Plots and Entitlements	74
	Abstrakt	75
	Abstract	76
	Klíčová slova	77
	The key word	77

Seznam použitých zkratk

devizový zákon	Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
energetický zákon	Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů
insolvenční zákon	Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení
katastrální vyhláška	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
katastrální zákon	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
lázeňský zákon	Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákon
lesní zákon	Zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů
Listina	Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod
nový občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
zákon o oceňování majetku	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o

	změně některých zákonů
zákon o civilním letectví	Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
zákon o ochraně přírody a krajiny	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
zákon o pozemkových úpravách	Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991. Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jiném zemědělském majetku
zákon o pozemních komunikacích	Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
zákon o půdě	Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělském majetku
zákon o rybářství	Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů
zákon o správě daní a poplatků	Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků
zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku	Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jiném zemědělském majetku
zákon o veřejných dražbách	Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
zákon o vodách	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů
zákon o vodovodech	Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích
zákon o vyvlastnění	Zákon č. 184/2006., o odnětí omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
zákon o zajišťování obrany ČR	Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
zákon o zápisech do KN	Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

1 Úvod

Tématem této diplomové práce, je institut věcných břemen, jakožto způsob omezení vlastnického práva k pozemkům. Cílem této práce je podat ucelený a přehledný výklad problematiky věcných břemen jako jednoho z nejčastěji se v praxi vyskytujícího institutu věcných práv k věci cizí.

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv garantovaných Listinou. Názor, že je vlastnické právo neomezeným právním panstvím nad věcí, je již překonán. V současnosti se právní teorie přiklání k názoru, že je vlastnické právo vždy omezeno, a to pojmově. Vlastnické právo jednoho subjektu je vždy omezeno právy ostatních vlastníků. Nad rámec tohoto pojmového omezení je v některých případech, z důvodu ochrany veřejného zájmu, z důvodu dokonalejšího sociálně ekonomického využití věci, nebo například z důvodu uspokojování potřeb jednotlivce, jako v případě věcných břemen, vlastnické právo omezováno dále. Podstatou věcných břemen je tedy omezení vlastnického práva vlastníka určité nemovitosti, tzv. povinné nemovitosti, spočívající v povinnosti něco konat, něco strpět nebo se něčeho zdržet, a to ve prospěch vlastníka jiné tzv. oprávněné nemovitosti nebo určité tzv. oprávněné osoby.

S ohledem na právě běžící legisvakanci lhůtu nového občanského zákoníku, který byl publikován ve sbírce zákonů dne 30.3.2012, se stanovenou účinností ke dni 1.1.2014, je problematika věcných břemen více než aktuální. Vzhledem k výše uvedenému, je tato práce z velké části zaměřena na výklad historického vývoje, zejména pak zakotvení a pojetí institutu věcných břemen v českém právním řádu, který má posloužit jako základ pro pochopení nejen současné právní úpravy věcných břemen obsažené zejména v OZ, ale také k pochopení ideových východisek a záměru zákonodárce při tvorbě budoucí právní úpravy dle nového občanského zákoníku. Domnívám se, že bez těchto širších historických souvislostí nelze plně pochopit budoucí právní úpravu věcných břemen zakotvenou v novém občanském zákoníku.

Zbylá část práce je věnována platné právní úpravě věcných břemen a jejímu výkladu.

2 Půda a pozemkové vlastnictví

Ke správnému pochopení a podání uceleného výkladu problematiky institutu věcných břemen je třeba vyložit některé základní právní instituty a pojmy, jako je půda a pozemkové vlastnictví.

2.1 Základní pojmy

Pojem půda je pro potřeby právních vztahů používán k označení zemského povrchu, jde-li o vlastnické a jiné majetkové vztahy, ale i hmotného substrátu Země, jde-li například o ochranu půdy jako složky životního prostředí. S pojmem půda, bez konkretizace její určité části, lze spojovat jen práva a povinnosti v objektivním smyslu. *Můžeme tak například obecně mluvit o právech a povinnostech vlastníků půdy, stejně tak jako o právním režimu užívání a ochrany zemědělských, lesních, stavebních a jiných pozemků, avšak bez udání subjektivních práv a povinností určitých osob, spojených s konkrétními a přesně vymezenými částmi půdy (zemského povrchu).*¹ Konkrétní a přesně vymezená část půdy se nazývá pozemek. Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků, případně rozhraním způsobu využití pozemků.² Pro vlastnické a jiné majetkové vztahy jsou relevantní pouze tzv. parcely. Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.³

2.2 Zvláštnosti půdy

Půda, ve smyslu zemského povrchu, má určité zvláštnosti, které ji odlišují od ostatních věcí a působí tak na vytváření a aplikování právních norem. Mezi tyto zvláštnosti patří:

Nepostradatelnost půdy v životě lidské společnosti. Nepostradatelnost půdy vyplývá z jejích hlavních tří ekonomických funkcí - půda je hlavním výrobním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesnictví, rezervoárem užitných hodnot jako jsou nerosty a voda, a stanovištěm pro veškerou lidskou činnost.

¹ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010, str. 6.

² Srov. ustanovení § 27 písm. a) katastrálního zákona.

³ Viz. příloha č. 1 této práce.

Půda je základní složkou životního prostředí. Tento fakt, díky požadavku trvale udržitelného rozvoje, ovlivňuje půdu zejména z hlediska změny způsobu jejího využití.

Nenahraditelnost půdy spočívá v nemožnosti půdu rozmnožovat a nahradit. Tato nemožnost působí, že se na Zemi vyskytuje v konečném množství, a je nepřenosná. *Nepřenosnost půdy znamená, že ji lze využít pouze v přírodních a společenských podmínkách území, v němž se nachází.*⁴

Půda je produktem přírody. Člověk se podílí pouze na ovlivňování její kvality a to jak v pozitivním slova smyslu, například pomocí zúrodnování, tak i v negativním slova smyslu, například hnojením.

Půda se neopotřebovává a nespotebovává. Užíváním půdy se pouze vyčerpávají nebo znehodnocují užité vlastnosti hmotného substrátu, čímž *dochází k vyčerpávání zdrojů půdy, jako jsou nerosty nebo přirozená úrodnost, anebo k ohrožování či poškozování ostatních užitečných vlastností půdy, zejména jejím znečištěním.*⁵

Půda má polyfunkční charakter, což způsobuje možnost jejího využití více způsoby najednou nebo postupně. V rámci účelové kategorizace půdy je u každého pozemku určen jeho druh. Užívání pozemku pak musí být v souladu se stanoveným druhem, což znamená, že pozemek určený jako zahrada nelze využívat způsobem stanoveným pro zastavěnou plochu a nádvoří. Druh pozemku, tedy i jeho využití, lze, po splnění zákonem stanovených podmínek, změnit. Nejčastější podmínkou je souhlas příslušného orgánu ke změně účelového určení pozemku, který je vydáván v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.

Výše uvedená specifika půdy způsobují rozpory v rámci společenských vztahů, z nichž nejvýraznějšími jsou rozpory mezi omezenou rozlohou půdy a rostoucími potřebami stále zvyšujícího se počtu obyvatel, rozpory mezi jednotlivými způsoby využití půdy v rámci určitého území, a rozpor mezi nutností ekonomického využití půdy a požadavku zachování funkce půdy coby chráněné složky životního prostředí. Tyto rozpory se objevují v daném území v různé intenzitě, a to s ohledem na konkrétní poměry v daném území, spočívající zejména v ekonomické vyspělosti, hustotě osídlení, nárůstu počtu obyvatel a stavu životního prostředí. Právo je prostředkem, který má sloužit k zabránění těchto rozporů, nebo alespoň k jejich zmírnění.

⁴ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010, str. 11.

⁵ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010, str. 12.

Výše popsané rozpory se projevují trojím způsobem: jako rozpor mezi individuálním a veřejným zájmem, rozpor mezi několika veřejnými zájmy a rozpor mezi několika individuálními zájmy. Rozpor mezi individuálním a veřejným zájmem většinou vyústí upřednostněním zájmu veřejného, v důsledku čehož dochází k omezení nebo zákazu činnosti ohrožující nebo poškozující půdu, případně až k omezení nebo odnětí vlastnického práva vyvlastněním pozemku. Rozpory mezi veřejnými zájmy jsou způsobeny jejich ekonomickou či ekologickou podstatou. Rozpory mezi individuálními zájmy jsou rozpory mezi vlastníky jednotlivých pozemků. Takové rozpory vznikající z nepřemístitelnosti půdy se označují jako sousedské vztahy. Sousedským vztahům, jako příčině omezení vlastnického práva, se věnuji v kapitole 3.2 této práce.

2.3 Pozemkové vlastnictví

Vlastnické právo patří mezi nejdůležitější základní lidská práva, která jsou zabezpečena a chráněna Listinou, která v čl. 11 odst. 1 stanoví, že každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

Obsahem vlastnického práva jsou práva a povinnosti vlastníka věci. Mezi práva vlastníka patří právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*), právo s věcí disponovat (*ius disponendi*) a právo věc držet (*ius possidendi*).⁶ *Takový výčet oprávnění vlastníka není vyčerpávajícím, není zde například uvedeno právo věc neužívat (*ius non utendi*), měnit ji a ničit (*ius abutendi*) a oprávnění vlastníka věci vzepřít se neoprávněnému zásahu do vlastnického práva ze strany třetích osob, zejména proti osobě, která vlastníku věc neprávem zadržuje, a tak tímto způsobem tyto třetí osoby vyloučit z jejich vlivu na věc.*⁷ Vlastník může tato svá oprávnění vykonávat pouze v rámci mezi stanovených zákonem. Základní povinností vlastníka vyplývající z vlastnického práva je povinnost zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.⁸

⁶ Srov. ustanovení §123 OZ: Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.

⁷ Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4. vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 337.

⁸ Blíže viz. ustanovení § 127 odst. 1 první věta OZ.

Obecně jsou objektem vlastnického práva věci,⁹ které jsou chápány, jako hmotné předměty (*res corporales*) za předpokladu, že jsou ovladatelné a užitečné, tj. že slouží potřebám lidí¹⁰. Platná právní úprava se v rámci definice pojmu věci omezuje pouze na členění věcí na věci movité a nemovité. Věcmi nemovitými jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem,¹¹ věcmi nemovitými jsou všechny ostatní věci.

Pozemkové vlastnictví je tedy vlastnické právo, jehož objektem je parcela. Objektem pozemkového vlastnictví jsou vedle parcely i součásti pozemku jako jsou porosty a plody na nich vzešlé.¹² Dle platné právní úpravy není stavba postavená na pozemku jeho součástí.¹³ Až do přijetí ústavního zákona č. 100/1990 Sb., byly za součást pozemku právní teorií i praxí považovány také podzemní vody. Dále byly také za součást pozemku považovány jeskyně, a to až do novely zákona o ochraně přírody a krajiny s účinností ke dni 28.4.2004, která výslovně stanovila, že jeskyně nejsou součástí pozemku ani předmětem vlastnictví.

Subjektem pozemkového vlastnictví může být každý - fyzická osoba, právnická osoba nebo stát. Omezení nabývání vlastnického práva k pozemkům devizovými cizinci, bylo novelou devizového zákona s účinností ke dni 19.7.2011,¹⁴ zrušeno. Dle čl. 11 odst. 2 první věty Listiny je možné určit, že některý majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, může být pouze ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. V současnosti se jedná o pozemky ale i další nemovitosti, ve vojenských újezdech dle zákona o zajišťování obrany ČR, pozemky na nichž se nachází tělesa dálnic dle zákona o pozemních komunikacích, a pozemky na území národních přírodních rezervací nebo národních přírodních památek za podmínek stanovených v ustanovení § 32 a § 35 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na rozdíl od snah v rámci pozemkové reformy regulovat maximální možnou výměru půdy ve vlastnictví jedné osoby, zákon o půdě v současnosti takové omezení neobsahuje. Jedna osoba tak může vlastnit neomezenou výměru půdy.

⁹ Srov. ustanovení § 118 odst. 1 OZ.

¹⁰ Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4. vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 272.

¹¹ Blíže. ustanovení § 119 odst. 2 OZ.

¹² Srov. ustanovení § 2 odst. 2 věta první zákona o půdě.

¹³ Zásada *Superficies solo cedit* platila na našem území až do roku 1950, kdy byla zrušena novelou občanského zákoníku. Nový občanský zákoník tuto zásadu znovu zavádí v ustanovení § 478.

¹⁴ Zákon č. 206/2011 Sb., kterým se mění devizový zákon, účinnost dne 19.7.2011.

Dále je také umožněno, aby byl pozemek ve vlastnictví více osob zároveň, a byl tedy předmětem tzv. podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů v případě, byl-li nabyt jedním nebo oběma z manželů za doby trvání manželství a byly-li na jeho pořízení použity společné finanční prostředky. Podstatou podílového spoluvlastnictví je, že všichni podílový spoluvlastníci mají stejná práva a povinnosti, která mohou realizovat k celému pozemku. *Rozsah těchto práv je u jednotlivých spoluvlastníků vyjádřen jejich tzv. „ideálním podílem“*,¹⁵ který je zpravidla určen zlomkem. Podíloví spoluvlastníci se podílí na správě a rozhodují o hospodaření s pozemkem dle svých ideálních podílů. Naproti tomu manželé vystupují v rámci správy a výkonu práv k celému pozemku jako jeden subjekt.

Obsahem pozemkového vlastnictví, jsou stejně, jako obsahem vlastnického práva obecně, práva a povinnosti subjektů. Vzhledem k výše popsané specifičnosti půdy, jako objektu pozemkového vlastnictví, dochází k jistým modifikacím jednotlivých práv a povinností tvořících jeho obsah, zejména pak k jejich omezování, a to v mnohem větší míře, než je tomu u vlastnického práva k jiným předmětům.

Oprávnění držet pozemek je modifikováno již samotnou podstatou pozemku. Držba věci předpokládá faktické ovládání určité věci, tzv. *corpus possessionis*, a vůli nakládat s věcí jako s vlastní, tzv. *animus possidendi*. V případě držby pozemku, je zcela zřejmé, že pozemek, jakožto individualizovanou část zemského povrchu, není možné fyzicky držet. Dle Nejvyššího soudu ČR *je faktické ovládání však jen jedním z možných způsobů nakládání s věcí, a to již proto, že některé věci (např. nemovitosti) prostě fyzicky držet nelze. Záleží tedy na objektivním společenském posouzení, zda někdo – s ohledem na zvyklosti, zkušenosti a obecné názory – nakládá s věcí. To je zjevné zejména u pozemků; držitel na pozemek nemusí celá léta vstoupit, může jej nechat ladem, a přesto, pokud se jeho držby nechopí někdo jiný, zůstává držitelem nemovitosti.*¹⁶

Pozemek jako takový nelze přesunout, tudíž nikdy ani zcela vyjmout ze sféry vlivu vlastníka. Tato skutečnost se projevuje například tím, že se nikdy *nesetkáme s žalobou na vydání pozemku jako s jedním z právních prostředků ochrany vlastnického práva.*¹⁷

¹⁵ Pekárek, M. a kol.: Pozemkové právo, 1. vydání, Aleš Čeněk, Plzeň, 2010, str. 26.

¹⁶ Blíže viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.09.2002, sp.zn. 22 Cdo 2302/2000, dostupné na www.nsoud.cz.

¹⁷ Pekárek, M. a kol.: Pozemkové právo, 1. vydání, Aleš Čeněk, Plzeň, 2010, str. 31.

Více, než oprávnění držet pozemek, je zvláštnostmi půdy ovlivněno oprávnění pozemek užívat a přisvojovat si z něho požitky. S ohledem na skutečnost, že určitý pozemek je možné užívat pouze způsobem korespondujícím s jeho účelovým využitím, je právo vlastníka užívat pozemek, omezeno zásadním způsobem. Pro jakoukoliv změnu způsobu využití pozemku je zapotřebí, jak již bylo uvedeno výše, souhlas příslušného správního úřadu.

S ohledem na skutečnost, že půda je jednou ze zákonem chráněných složek životního prostředí, není možné, aby její vlastník v rámci výkonu vlastnického práva k pozemku, neomezeně využíval své právo předmět svého vlastnictví měnit a ničit (*ius abutendi*).

3 Omezení vlastnického práva k pozemkům

V rámci omezení vlastnického práva k pozemkům rozlišujeme soukromoprávní omezení a veřejnoprávní omezení vlastnického práva.

Soukromoprávní omezení vlastnického práva je omezení především právy ostatních vlastníků. Ústavní základ dovoleného omezení vlastnického práva k pozemkům je tvořen ustanovením čl. 11 odst. 3 Listiny, které stanoví, že vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. A výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Toto ustanovení zakládá sociální koncepci vlastnictví ve smyslu, že obsahem vlastnického práva nejsou jen oprávnění, ale také povinnost a odpovědnost vlastníka. Bližší podmínky omezení vlastnického práva k pozemkům jsou obsaženy v ustanoveních § 127 OZ. Ustanovení § 127 OZ ukládá vlastníkově povinnost chovat se takovým způsobem, aby nedocházelo k obtěžování ostatních a k ohrožování jejich práv.¹⁸

Veřejnoprávní omezení vlastnického práva je zakotveno v ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny, které praví, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Přípuštěním vyvlastnění, jako dovoleného odnětí vlastnického práva jednoho vlastníka a jeho přechod na jiného vlastníka, a nuceného omezení vlastnického práva, jako mírnějšího zásahu do vlastnictví, při němž vlastnické právo na jiného vlastníka nepřechází, dochází k prolomení nedotknutelnosti vlastnictví.¹⁹ Podobně, jako ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny, omezuje vlastnické právo také ustanovení § 128 odst. 2 OZ, a stanovuje podmínky, za kterých lze vlastnické právo vyvlastnit nebo omezit: nelze-li účelu dosáhnout jinak, jen na základě zákona a za náhradu.

Veřejnoprávními omezeními vlastnického práva jsou omezení plynoucí z veřejnoprávních předpisů. Za taková omezení, je vlastníkově pozemku poskytována náhrada většinou pouze v případech, kdy se jedná o trvalé omezení vlastnického práva tím, že kromě něho užívají věc i další osoby. Často se jedná o omezení vlastnického

¹⁸ Blíže viz. ustanovení § 127 odst. 1 OZ: „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.“

¹⁹ Nedotknutelnost vlastnictví vyplývá z ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny, které stanoví: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“

práva tzv. legálními věcnými břemeny, kterým se konkrétněji věnuji v kapitole 4.4.5 této práce.

3.1 Podstata omezování vlastnického práva k půdě

Právní teorie rozděluje omezení vlastnického práva k pozemkům na omezení vnitřní a vnější.

Vnitřním omezením vlastnického práva k pozemkům, tzv. pojmovým omezením, je omezení, které vyplývá ze samotného pojmu vlastnického práva. Toto omezení je vyjádřeno v pojmové zásadě vlastnického práva obsažené v čl. 11 odst. 3 Listiny, která stanoví, že vlastnictví zavazuje. Předmětnou zásadu je nezbytné vykládat takovým způsobem, že obsahem vlastnického práva není jen právo vlastníka a povinnosti ostatních ho nerušit, ale také povinnosti vlastníka vznikající mu přímo ze zákona.

Druhým omezením vlastnického práva je omezení vnější, tzn. omezení nevyplývající z pojmu vlastnického práva, ale vznikající v důsledku dobrovolného omezení vlastnického práva vlastníkem pozemku, uložení povinnosti soudem nebo správním úřadem nebo případně na základě zákona.

3.2 Příčiny omezování vlastnického práva k půdě

Příčiny omezení vlastnického práva vyplývají ze specifčnosti půdy a pozemkových vztahů. Mezi základní příčiny omezení vlastnického práva patří nepřemístitelnost pozemků a staveb, možnost užívat půdu souběžně k více účelům více osobami a polyfunkční charakter půdy.

Na základě skutečnosti, že nemovitosti obecně nelze přemístit, spočívá příčina omezení vlastnického práva v definitivnosti umístění pozemku. Z důvodu nepřemístitelnosti se vlastník pozemku dostává do rozporu nejen se soukromoprávními zájmy vlastníků ostatních pozemků, ale také s veřejnoprávními zájmy. Soukromoprávními zájmy jsou zájmy vlastníků sousedních nemovitostí. S ohledem na tuto skutečnost vzniká společenská potřeba uspořádat vzájemné vztahy vlastníků sousedních nemovitostí, zejména pak v co nejvyšší míře předcházet vzájemným rušivým vlivům. Tyto vztahy

jsou založeny na principu reciprocity, tedy vzájemnosti, a to v tom smyslu, že omezení vlastnického práva vytváří zároveň i předpoklady pro jeho výkon.²⁰

Právní úprava tzv. susedských vztahů je obsažena v ustanovení § 127 OZ, které obsahuje generální klauzuli tzv. susedských vztahů ukládající vlastníkovi povinnost zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům jiného obtěžoval nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Následuje demonstrativní výčet jednotlivých omezení vlastníka - zákaz ohrožení susedovy stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez učinění dostatečných opatření na upevnění stavby nebo pozemku, zákaz obtěžování susedů nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, zákaz nezamezení vniku chovaných zvířat na susedící pozemek a zákaz nešetřného odstraňování nebo odstraňování v nevhodné roční době ze své půdy kořeny stromů nebo odstraňování větví stromu přesahujícího na jeho pozemek. Právní úprava, kromě závazků zdržet se určitého chování, obsahuje i oprávnění vlastníka vstoupit na susední pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodaření jeho pozemku nebo stavby, a zároveň i povinnost vlastníka susedních pozemků umožnit a strpět vstup na svůj pozemky za tímto účelem, a to na nezbytnou dobu a v nezbytné míře.

Vzhledem k demonstrativní povaze výčtu zákazů, je vlastníkům susedních pozemků umožněno upravit vzájemné vztahy dohodou nad rámec stanovený zákonem.

V případě porušení některého z výše uvedených, či nad rámec sjednaných zákazů, je dotčený subjekt oprávněn bránit svá práva. Použit lze institut tzv. svépomoci²¹ (zejména v případech přesahu kořenů či větví stromů ze susedního pozemku) nebo je možné podat žalobu u příslušného soudu, jíž se vlastník pozemku bude domáhat, aby soud zakázal vlastníkovi susedního pozemku činnost, kterou zasahuje do jeho práv.

V případě žaloby na zákaz vstupu chovaných zvířat na susední pozemek, může soud uložit povinnost nemovitost oplotit. Takové soudní rozhodnutí však vyžaduje předchozí stanovisko stavebního úřadu.

²⁰ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010, str. 65.

²¹ Blíže viz. ustanovení § 6 OZ: Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.

Nepřemístitelnost pozemku může být příčinou k rozporu výkonu vlastnického práva k němu a veřejného zájmu. Tento rozpor nastává například v rámci užívání pozemků umístěných ve zvláště chráněných územích.

Další příčinou omezení vlastnického práva k půdě je její základní vlastnost, spočívající v možnosti jejího využití více způsoby a více osobami zároveň. Souběžné užívání je mnohem prospěšnější než užívání pozemku jedním způsobem. J. Drobník jako příklad takového souběžného užívání pozemku uvádí užívání lesní půdy, jejímž hlavním účelem využití je hospodaření v lesích, a jejímž vedlejším způsobem využití zároveň může být rekreace či výkon práva myslivosti.²²

S ohledem na polyfunkční charakter půdy, se výkon vlastnického práva k ní, může velmi jednoduše dostat do rozporu s veřejnými zájmy, jak již bylo naznačeno výše. Zákonem preferované zájmy jsou zájmy na ochranu lidského zdraví a životního prostředí a se zájmem na ochranu půdy jako složky životního prostředí.

Omezení vlastnického práva k pozemkům tedy spočívá v „*povinnosti vlastníka něco strpět (typické jsou zejména různé vstupy na pozemek), něčeho se zdržet (například činností, které zakazuje zákon, nebo činností, k nimž je třeba povolení) anebo něco konat (například povinnost odstraňovat překážky z vodního toku, udržovat cestu v dobrém stavu atd.)*“.²³

3.3 Prostředky omezování vlastnického práva k půdě

Omezení vlastnického práva k půdě může mít podobu smluvního závazku stran, omezení vlastnického práva k pozemkům z důvodů ochrany veřejného zájmu a to ze zákona nebo rozhodnutím správního orgánu na základě zákona a věcných břemen.

3.3.1 Smluvní závazek stran

V souladu s ustanovením čl. 2 odst. 3 Listiny, které stanoví, že každý může činit to, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit to, co zákon výslovně neukládá, je vlastník pozemku oprávněn smluvně omezit své vlastnické právo. Vlastník pozemku,

²² Blíže viz. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010, str. 65.

²³ Viz. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010, str. 66.

je tak oprávněn omezit své oprávnění pozemek užívat, na základě dohody uzavřené s jinou osobou, a to v její prospěch. Vlastník pozemku se smlouvou zavazuje něčeho se zdržet, něco strpět nebo něco konat, čemuž odpovídá oprávnění osoby, v jejíž prospěch byla smlouva uzavřena. Takové omezení vlastnického práva je dobrovolné, záleží tedy pouze na uvážení vlastníka pozemku.

S ohledem na skutečnost, že se takovéto omezení vlastnického práva velmi podobá věcným břemenům, je naprosto nezbytné podotknout, že taková smlouva, na rozdíl od věcných břemen, působí pouze inter partes, tedy mezi smluvními stranami, a nemá povahu věcných práv. Dále se od věcných břemen tyto smlouvy odlišují tím, že práva a povinnosti, z nichž vyplývající nepřechází na právní nástupce smluvních stran.

3.3.2 Omezení vlastnického práva k pozemkům z důvodu ochrany veřejného zájmu

Pojem veřejný zájem není v platné právní úpravě definován, proto se řadí mezi tzv. neurčité právní pojmy. Veřejným zájmem se dle S. Havelkové rozumí takový zájem, *jestliže je zájmem celé nebo podstatné části společnosti (veřejnosti) a směřuje k všeobecnému blahu a dobru. O veřejný zájem se nemůže jednat v případě, kdy jde o zájem individuální nebo zájem úzké skupiny subjektů.*²⁴ Každý vlastník, výkonem oprávnění plynoucích z jeho vlastnického práva k pozemku, sleduje své zájmy. V případě, že se tento soukromoprávní zájem vlastníka dostane do rozporu s veřejným zájmem, je třeba posoudit, který ze zájmů má přednost. Pro toto posouzení se užívá tzv. test proporcionality, který posuzuje střet zájmů ze tří hledisek: z hlediska vhodnosti, potřebnosti a závažnosti. Je-li upřednostněn veřejný zájem před soukromým, dojde k omezení vlastnického práva k pozemkům z důvodu ochrany veřejného zájmu a to buď na základě zákona, nebo na základě rozhodnutí správního orgánu.

Omezení vlastnického práva k pozemkům ze zákona z důvodu ochrany veřejného zájmu je obsaženo v tzv. složkových zákonech, tedy ve zvláštních právních předpisech z oblasti práva životního prostředí, zejména pak v zákoně o vodách, zákoně o lesích,

²⁴ Havelková, S.: Veřejný zájem – aplikace pojmu v ochraně přírody, časopis Ochrana přírody, č. 3/2008, dostupné na <http://www.casopis.ochranaprirody.cz/>.

zákoně o ochraně zemědělského půdního fondu, zákoně o ochraně přírody a krajiny, zákoně o odpadech a v dalších.

S ohledem na velké množství případů omezení vlastnického práva z důvodu ochrany veřejného zájmu, které jsou upraveny platným právem, a s ohledem na téma této práce, se dále věnuji pouze příkladmo omezením vlastnického práva z důvodu ochrany veřejného zájmu dle lesního zákona.

Účelem lesního zákona je stanovení předpokladů pro zachování lesa, péči o něj a jeho obnovu jako národního bohatství tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.²⁵ Jako příklad uvádím omezení z důvodu ochrany kvality lesa dle ustanovení § 13 odst. 3 lesního zákona: vlastník lesa je povinen zejména provádět stavební, těžební a průmyslovou činnost tak, aby docházelo k co nejmenším škodám na pozemcích a lesních porostech, vytvářet předpoklady pro následnou rekultivaci uvolněných ploch, používat vhodné technické prostředky, technologie, co nejméně znečišťující látky a co nejvíce se snažit zabránit úniku poškozujících látek.

Typickým rozhodnutím správního orgánu vedoucím k omezením vlastnického práva k pozemkům z důvodu ochrany veřejného zájmu je územní opatření o stavební uzávěře vydávané radou obce v přenesené působnosti, případně radou kraje v přenesené působnosti, v souladu s ustanovením § 97 odst. 1 stavebního zákona. Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, bylo-li schváleno její zadání, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření, jímž se upravuje využití území. Územní opatření se v této formě vydává, má-li dojít ke změně využití území a případná výstavba by tento účel zhatila. Územní opatření o stavební uzávěře může zakazovat nebo omezovat výstavbu v daném území v různém rozsahu. Zákaz může směřovat například pouze proti přístavbám, proti stavbám určeným pro rodinnou rekreaci nebo proti veškeré výstavbě v daném území. Územním opatřením o stavební uzávěře však není možné omezit nebo zakázat udržovací práce na již stojících stavbách.

Nejčastěji se s vydáváním územního opatření o stavební uzávěře můžeme setkat v souvislosti s výstavbou dálnic a rychlostních silnic. S ohledem na skutečnost, jak ná-

²⁵ Srov. s ustanovením § 1 lesního zákona.

kladné stavby rychlostních silnic a dálnic jsou, a jak zdouhavý je proces jejich výstavby, je naprosto nezbytné pojistit si, že v jejich nejbližším okolí nebudou vznikat nové stavby, jejichž vlastníky a uživatele by stavba rychlostní silnice nebo dálnice v budoucnu obtěžovala. Předchází se tak možným budoucím rozporům.

3.3.3 Věcná břemena

Věcná břemena jsou dalšími prostředky omezení vlastnického práva k pozemkům. S ohledem na téma této práce, je podrobná úprava věcných břemen blíže rozebírána v kapitolách 5 a 6.

3.4 Náhrada za omezení

Ústavním základem poskytování náhrad za omezení vlastnického práva je ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny, podle kterého je nucené omezení vlastnického práva možné jen za náhradu. Dále ovšem není tato problematika komplexně upravena.

*Náhradou za omezení vlastnického práva je třeba rozumět peněžité či jiné plnění, na něž vzniká při splnění zákonem stanovených podmínek právní nárok, poskytované státem či jinou osobou vlastníkovi v přímé souvislosti s omezením jeho vlastnického práva z důvodu určitého veřejného zájmu jako kompenzaci tohoto omezení.*²⁶ Komplexně také není řešena otázka výše náhrady poskytované za omezení vlastnického práva. Dojde-li omezením vlastnického práva k nějaké konkrétní ztrátě, zpravidla se poskytuje náhrada ve výši této ztráty. Problematičtější jsou případy, kdy omezením vlastnického práva žádné ztráty nevzniknou. Tyto případy jsou řešeny v konkrétních zákonech, např. v ustanovení § 36 lesního zákona, podle kterého mají vlastníci lesů zvláštního určení nárok na náhradu zvýšených nákladů, vzniknou-li z omezení při hospodaření, které jsou povinni strpět.

Některá omezení vlastnického práva, jako například tzv. sousedské vztahy, spadají do kategorie omezení vlastnického práva dle ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny, za které náhrada nenáleží. Tato omezení jsou založena na principu recipacity. Vlastník nemovi-

²⁶ Srov. Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 51, dostupné na <http://www.cspzp.com/>.

tosti je omezován výkonem vlastnického práva vlastníkem sousední nemovitosti, který je na oplátku omezován jeho výkonem vlastnického práva. Jedná se tedy o rovnost vlastníků sousedních nemovitostí, není proto důvod některému z nich přiznávat náhradu.

Náhrady u omezení vlastnických práv, která vznikla v důsledku konsensu smluvních stran, je záležitostí dohody účastníků smlouvy.

Problematice náhrad za zřízení věcných břemen je věnována kapitola 4.8. této práce.

4 Věcná břemena

4.1 Charakteristika

Věcná břemena patří, vedle zástavního práva a práva zadržovacího, k tzv. věcným právům k věci cizí. Věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) jsou, vedle vlastnického práva, podskupinou věcných práv. *Pro věcná práva k věci cizí je charakteristické, že povinnost (obvykle i právo), týkající se určité věci, na té věci „lpí“, tj. že povinnost (obvykle i právo) týkající se oné věci se nemění, změní-li se věc vlastníka (to platí bez rozdílu, zda se vlastník změní právním úkonem mezi živými anebo děděním v případě smrti). U věcných práv k věci cizí jsou tedy subjekty (zavázaný vždy, oprávněný obvykle) určeny nikoli obligacně, ale reálně vlastnictvím určité věci.*²⁷

4.1.1 Pojem a funkce věcných břemen

Pojem „břemeno“ se v právním jazyce používá pro označení povinnosti. Pojem „věcné“ označuje, že se ona povinnost týká určité věci. Slovní spojení věcné břemeno se běžně používá v několika významech. V objektivním smyslu se věcnými břemeny rozumí právní institut, v subjektivním smyslu se věcným břemen rozumí povinnost určitého subjektu.

*Věcná břemena jsou především materiálním vztahem, resp. souhrnem vztahů, které umožňují – za účelem dosažení dokonalejšího sociálně-ekonomického využití věci či plnějšího uspokojení individuálních potřeb jednotlivce (fyzické i právnické osoby) – určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu druhého účastníka, opakovaně nebo trvale omezují možnost realizace užitné hodnoty vlastní věci.*²⁸

Základní funkcí věcných břemen, jak vyplývá z výše uvedené definice, je dokonalejší sociálně-ekonomické využití věci nebo plnější uspokojení individuálních potřeb jednotlivce prostřednictvím realizace části užitné hodnoty cizí věci.

Pro případ, že není funkce věcných břemen naplňována, stanoví platná právní úprava v ustanovení § 151p odst. 2 OZ následky. Nemůže-li věcné břemeno, v důsledku

²⁷ Viz. Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4. vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 313.

²⁸ Viz. Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str.13.

nastalých trvalých změn, sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti, zanikne.

Tytéž funkce, jako věcná břemena, mohou plnit tzv. smluvní závazky stran, jimiž vlastník dobrovolně omezuje své vlastnické právo k pozemku ve prospěch druhé smluvní strany. Smluvní závazky stran však nemají povahu věcných břemen a váží pouze smluvní strany. Tomuto prostředku omezení vlastnického práva se blíže věnuji v kapitole 3.3.1 této práce.

4.1.2 Druhy věcných břemen

Dle ustanovení § 151n odst. 1 OZ rozlišujeme věcná břemena *in personam* a věcná břemena *in rem*. Jedná se o základní dělení věcných břemen.

Věcná břemena *in personam* jsou taková věcná břemena, která svědčí určité osobě, tzn. povinnost plynoucí z věcného břemene je spojena s určitou osobou. Zánikem/smrtí subjektu, věcné břemeno nepřechází na právního nástupce, ale vždy zaniká. Věcná břemena *in rem* jsou věcná břemena, z nichž plynou povinnosti svědčící určité nemovitosti, tzv. oprávněné nemovitosti. Věcné břemeno *in rem* svědčí vždy vlastníku věci, z čehož vyplývá, že právní nástupnictví, např. v důsledku prodeje nemovitosti, nebo přechodu nemovitosti v rámci dědické posloupnosti, právo odpovídající věcnému břemenu nezaniká, ale přechází na sukcesora původního vlastníka.

Dalším dělením věcných břemen uváděným v odborné literatuře je dělení dle povinnosti zavázané osoby, na základě kterého rozlišujeme: věcná břemena s povinností konat, věcná břemena s povinností zdržet se, věcná břemena s povinností trpět.

Věcná břemena s povinností konat jsou taková, kdy je vlastník věci povinen ve prospěch oprávněné osoby něco konat, přičemž není relevantní, je-li oprávněná osoba určena individuálně nebo se jedná o vlastníka určité nemovitosti. Oprávnění oprávněné osoby spočívá typicky v poskytování určitého plnění, a to jak poskytováním určitých úkonů, tak i poskytováním peněžitých nebo naturálních dávek. Naproti tomu věcná břemena s povinností zdržet se spočívají v povinnosti vlastníka věci zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva k nemovitosti. Jedná se například o povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu nad určitou výškou. Podstata

věcných břemen s povinností trpět spočívá v povinnosti vlastníka věci strpět chování oprávněné osoby. Typickým příkladem je právo čerpání vody nebo právo chůze.

4.1.3 Subjekt, obsah a předmět věcných břemen

Mezi subjekty věcných břemen rozlišujeme povinný a oprávněný subjekt. Povinný subjekt je takový subjekt, *jehož nemovitost je zatížena určitou povinností, která jej zavazuje a omezuje ve výkonu vlastnických oprávnění k této nemovitosti.*²⁹ Oprávněným subjektem je osoba, které oprávnění odpovídající věcnému břemenu svědčí. Oprávněný subjekt může být určen individuálně nebo na základě vlastnického práva k individuálně určené nemovitosti. Subjektem věcných břemen, jak oprávněným, tak povinným, může být fyzická osoba, právnická osoba, ale i stát.

Obsahem věcných břemen jsou subjektivní práva a subjektivní povinnosti. Subjektivní povinnosti vyplývají již ze samotné definice pojmu věcných břemen, jako *zákonem uložená míra nutnosti něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet.*³⁰ Subjektivní povinnosti odpovídá subjektivní právo, které umožňuje subjektu oprávněnému z věcného břemene vyžadovat stanovené chování povinného subjektu. S ohledem na skutečnost, že stávající právní úprava neobsahuje konkrétní úpravu některého z věcných břemen, je obsah věcného břemene určen až právní skutečností, která je důvodem jeho vzniku, např. obsah věcného břemene vznikajícího na základě písemné smlouvy je určen touto smlouvou.

Právní teorie rozeznává přímý a nepřímý předmět věcných břemen. Přímým předmětem je chování subjektu uskutečňující se ve společenských vztazích umožňujících určité možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci. Z tohoto hlediska může mít podobu činnosti, konkrétně konání (*facere*) nebo nečinnosti, a to buď strpění (*pati*) nebo zdržení se (*omittere*). Co se nepřímého předmětu věcných břemen týká, tak již z jejich věcněprávního charakteru vyplývá, může jím být pouze nemovitost.

²⁹ Viz. Pekárek, M. a kol.: Pozemkové právo, 1. vydání, Aleš Čeněk, Plzeň, 2010, str. 70 - 71.

³⁰ Viz. Holub, M. a kol.: Občanský zákoník: komentář, 1. svazek § 1 - § 487, 1. Vydání, Linde Praha a.s., Praha, 2002, str. 375.

4.1.4 Ochrana věcných břemen

Současná právní úprava věcných břemen neobsahuje konkrétní ustanovení týkající se jejich ochrany, avšak z důvodu velkého množství sporů vznikajících z věcných břemen pokládám za nezbytné věnovat se tomuto tématu blíže.

Základem ochrany věcných břemen je ustanovení § 4 OZ, které stanoví, že je možné domáhat se ochrany proti tomu, kdo ohrozí nebo poruší právo, a to u orgánu, který je k tomu povolán. V případě ochrany práv odpovídajících věcným břemenům, je povoláným orgánem soud. *Brání-li povinná osoba oprávněnému ve výkonu práva odpovídajícímu věcnému břemeni, popírá-li právo oprávněného nebo naopak vykonává-li právo odpovídající věcnému břemeni někdo, komu nepřísluší, anebo překračuje-li oprávněný přípustný obsah a rozsah výkonu práva, může se dotčený účastník bránit žalobou.*³¹ Žaloby týkající se věcných břemen lze dělit na žaloby osoby oprávněné z věcného břemena, tzv. žaloby negatorní, tedy žaloby vlastníka zatížené věci proti osobě oprávněné z věcného břemena, žaloby na zřízení věcného břemena a žaloby na zrušení nebo omezení věcného břemene dle ustanovení § 151p odst. 3 OZ.

Mezi žaloby osoby oprávněné patří žaloba na určení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni dle ustanovení § 80 písm. c) OSŘ a žaloba na plnění (došlo-li k neoprávněnému zásahu do práva odpovídajícímu věcnému břemeni, proti kterému se oprávněná osoba může domáhat např. vyklizení věci, zdržení se neoprávněného zásahu a odstranění jeho následků apod.). Negatorními žalobami jsou žaloba určovací a žaloba na plnění. Žalobu na zřízení věcného břemena lze podat pouze, jedná-li se o zřízení práva nezbytné cesty dle ustanovení § 151o odst. 3 písm. c) OZ.

V praxi se soudy velmi často setkávají se žalobou na určení neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemena. Taková žaloba však není správná. Podmínkou pro určení existence neplatnosti smlouvy je dle ustanovení § 80 písm. c) OSŘ existence naléhavého právního zájmu. *Naléhavý právní zájem na neplatnosti smlouvy není* dle Nejvyššího soudu dán, *lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu.*³² V takovém případě je tedy zapotřebí změnit žalobní návrh a žádat tak o určení existence práva.

³¹ Blíže viz. Spáčil, J.: Žaloby týkající se věcných břemen, Bulletin advokacie, č. 4/2006, str. 9, dostupné na <http://www.cak.cz/>.

³² Blíže viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.4.2001, sp.zn. 22 Cdo 2147/1999, dostupné na www.nsoud.cz.

4.2 Historický vývoj právní úpravy

Pro úplné pochopení současné právní úpravy věcných břemen a pro její porovnání s úpravou obsaženou v návrhu nového občanského zákoníku je nezbytný krátký historický exkurz.

Institut věcných břemen se vyvinul z institutů služebností a reálných břemen.

4.2.1 Služebnosti a reálná břemena v římském právu

S ohledem na skutečnost, že římské právo je základem kontinentálního práva, považují za naprosto nezbytný výklad pojetí věcných břemen v rámci římského práva.

První zmínka o služebnostech pochází již z římského práva, konkrétně z nejstarší kodifikace římského práva, ze Zákona dvanácti desek (*Lex duodecim tabularum*) pocházejícího z poloviny 5. století př.n.l. Služebnosti (*servitutes*) byly zpočátku chápány jen jako pozemkové, tedy jen jako práva vlastníka pozemku užívat určitým způsobem jiný pozemek, zpravidla sousední. Osobní charakter služebností svědčící určité osobě, vznikl až později. Již v římském právu se tedy setkáváme s dělením služebností na pozemkové (*servitutes rerum*) a osobní (*servitutes personarum*). *Pozemkové služebnosti se dělily podle toho, jakých pozemků se týkaly, na služebnosti k pozemkům venkovským či polním a služebnosti k pozemkům domovním.*³³ Mezi venkovské služebnosti patřily služebnosti cesty (právo stezky (*iter*), právo průhonu dobytka (*actus*) a právo cesty (*via*)), vodní služebnosti (právo vodovodu (*aquaeductus*), služebnost odběru vody (*servitus aquaehaustus*) a služebnost hnát na cizí pozemek k vodnímu zdroji dobytek (*servitus pecori ad aquam appulsus*)), právo pastvy, právo kácet stromy, právo dobývat a pálit vápno a další. Domovní služebnosti jsou, v porovnání s venkovskými služebnostmi, mladší. Domovní služebností byla například služebnost okapu, služebnost stoky-kloaky nebo právo mít část své stavby nad cizím pozemkem (*servitus proiciendi*). Co se osobních služebností týká, římské právo rozlišovalo čtyři druhy. Velmi významnou osobní služebností bylo tzv. právo poživací, spočívající v oprávnění užívat cizí věc a těžit z ní plody (*ususfructus*). Poživací právo omezovalo vlastníka zatíženého pozemku takovým způsobem, že mu zbývalo jen tzv. holé vlastnictví spočívající v povinnosti

³³ Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 1995, str. 193.

nakládat s věcí takovým způsobem, aby nebyl omezen výkon poživacího práva. Další osobní služebností bylo tzv. právo užívací (*usus*), které spočívalo v oprávnění osoby věc užívat, ale již ne těžit z ní plody. Posledními dvěma osobními služebnostmi bylo právo užívat byt v cizím domě (*habitatio*) a právo osobně užívat služby cizího otroka nebo zvířete (*operae servorum vel animalium*).

Římské právo znalo také tzv. negativní služebnosti, tj. služebnosti zakazujícího rázu, mezi které patřilo například právo zakázat vyšší stavbu na pozemku služebném (*servitutes altius non tollendi*) nebo právo zakázat takovou stavbu, která by bránila v přístupu světla či výhledu (*servitutes ne luminibus officiat a ius prospiciendi*).

4.2.2 Služebnosti a reálná břemena v období středověku a novověku

V období středověku došlo v rámci vývoje práv k věci cizí mimo jiné ke vzniku reálných břemen, které doplnily již existující tzv. zvoles nebo libertas.

Zvoles se velmi podobaly služebnostem v římském právu, a spočívaly v oprávnění patřícím konkrétnímu subjektu užívat cizího pozemku. Podstatu zvoles velmi dobře vystihl Viktorin Kornel ze Všehrd ve svém díle O právích země české knihy devaterý, když uvedl: „*A ta zvoles jest najprvé v obcích, v řekách a v próhoniech, v mostiech, v studniech, v močidliech, silniciech, v cestách, stezkách, kteréže musie jíti přes cizie. Nebo žádný tak bohatý býti nemůže, aby k svému všudy po svém a přes své, a ne přes cizie a susedské mohl jezdit, voziti, honiti, choditi, dobytky napájeti, ovce pásiti, konopie namáčeti a jiných svolí takových množstvie k tomu podobných, ješto ač některé z nich žádného samého jednoho zvláštne nejsú, však společnie a vůbec všech jsú.*“ Mezi zvoles patřilo právo pastvy, právo brát dříví v cizích nebo obecních lesech a právo stezky a cesty. V souvislosti s těmito zvolemi je zapotřebí zmínit také tzv. zapovídací práva neboli přímusy, která ukládala *povinnost zdržet se určitého chování, a sice vůči osobě, které nesvědčilo zapovídací právo.*³⁴

Reálná břemena neboli *onus reale* či *servitium reale* vznikla v důsledku závislosti společnosti na pozemcích, která je naprosto typická pro období feudalismu. Předmětem reálných břemen byla *činnost vedoucí k opětvornému plnění, které vázne na urči-*

³⁴ Blíže viz. Fiala, J.: Věcná břemena, 1. vydání, Univerzita J.E.Purkyně, Brno, 1988, str. 17.

tém pozemku či jiné nemovitosti.³⁵ Za reálná břemena byla považována robota, pozemkové platy, desátky, renty, tzv. železné krávy a výměnek. Rentou byla nemovitost zatížena v případě, že osoba, v jejíž prospěch byla zřizována, poskytla vlastníkovu nemovitosti určitou sumu peněz. Nejprve byla výše renty stanovována pouze dohodou obou stran, později došlo k ustálení sazby ve výši 5% z poskytnutého kapitálu. Dalším velice specifickým případem reálného břemene byl institut tzv. železné krávy. Železné krávy byly dojnicemi věnovanými kostelu a to tak, že určitá usedlost měla povinnost chovat krávy pro kostel. Kostelu pak nebyl usedlostí odváděn naturální výnos z krávy, ale smluvená peněžní částka a to ve stanovených intervalech. Výměnek vznikl z nedostatku právní regulace dědického práva pro selský stav (pro stav panský a stav městský platilo psané dědické právo). Výměnek spočíval v postoupení statku potomkům, zejména pak synovi, s výhradou doživotního důchodu pro postoupivšího hospodáře ve formě naturálních dávek nebo poživacího práva k určitým pozemkům či zvířatům.

4.2.3 Věcná břemena v období 1811- 1950

V roce 1811 nastal zásadní průlom v právní úpravě služebností a reálných břemen, a to přijetím zákona č. 946/1811 ř. z., obecného zákoníku občanského (německy *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*) (dále jen „**ABGB**“), který obsahoval první ucelenou úpravu služebností a reálných břemen na našem území. Služebnosti a věcná břemena byla upravena v druhé části ABGB s názvem „O právu k věcem“, konkrétně v rozmezí ustanovení § 472 – 530.

ABGB definoval služebnosti jako právo, jímž je vlastník nemovitosti zavázán, aby ku prospěchu někoho jiného na své věci něco trpěl nebo opomíjel. Toto právo působilo proti každému držiteli služebné věci.³⁶ Služebnosti se, po vzoru římského práva, dělily na pozemkové a osobní.

Pozemkové služebnosti se dále dělily na služebnosti polní, mezi které patřilo právo stezky, pŕuhonu dobytka nebo vozové cesty; právo čerpání vody, napájení dobytka, odvádění či přivádění vody; právo hlídání dobytka a pastvy; právo kácení dřeva,

³⁵ Viz. tamtéž, str. 19.

³⁶ Srov. ustanovení § 472 ABGB, dostupné na <http://www.KaKanien.info/>.

sbírání suchých větví a chrastí, sbírání žaludů a hrabání listí; právo lámání kamene, kopání písku a pálení vápna, a domovní služebnosti. V případě polních služebností se jednalo o taxativní výčet. Domovní služebnosti byly dále děleny na domovní služebnosti affirmativní, které opravňovaly osobu k určité činnosti na cizí věci a zavazovali vlastníka věci tuto činnost trpět, a domovní služebnosti negativní, které se *vyznačovaly oprávněním požadovat, aby nebylo na služebnou věc určitým způsobem působeno, čemuž korespondovala povinnost vlastníka věci zdržet se takového chování.*³⁷ Mezi affirmativní domovní služebnosti patřilo právo opřít vlastní stavbu o cizí stavbu, právo zapustit trám nebo krokev do cizí zdi, právo zřít okno v cizí zdi, právo vystavět střechu nebo arkýř do sousedova vzdušného prostoru, právo hnát kouř sousedovým komínem, právo svést okap na cizí pozemek a právo lít tekutiny na cizí pozemek nebo je po něm svádět. Negativní domovní služebnosti byly ABGB vymezeny demonstrativně: povinnost nezvyšovat dům, povinnost nesnižovat dům, povinnost neodnímat panujícímu stavení světlo a vzduch, povinnost neodnímat panujícímu stavení vyhlídku a povinnost neodvádět okap svého domu z pozemku souseda.

Osobní služebnosti byly, dle římskoprávní tradice, děleny do tří skupin, a to: právo užívání, právo požívání a služebnost bytu. Právní úprava osobních služebností byla dispozitivní, ABGB umožňoval dohodu stran.

Dále ABGB obsahovalo právní úpravu služebností tzv. nepravidelných a zdánlivých. Nepravidelné byly takové služebnosti, které *měly obsah pozemkové služebnosti, přitom však oprávněná osoba byla určena individuálně. Za zdánlivé služebnosti byly považovány takové, u kterých – na rozdíl od obecné zásady, že pozemkové služebnosti bývají trvalé a osobní služebnosti doživotní – byly výhody poskytovány pouze do odvolání.*³⁸

Co se týká reálných břemen, obsahoval ABGB pouze velmi obecné ustanovení, které stanovilo, že ten, kdo nabude vlastnictví věcí, přejímá také břemena váznoucí na věci a zapsaná ve veřejných knihách. Z dalších ustanovení ABGB vyplývalo, že se za reálné břemeno považovaly stálé roční důchody. Podrobnější úpravu obsahoval až zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon) ze dne 25.7.1871 (dále jen „**knihovní zákon**“). Dle knihovního zákona, je *podstatou reálných břemen zařízení pozemku s ručením dočasného jako vlastníka za*

³⁷ Blíže viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 20.

³⁸ Blíže viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 21.

plnění.³⁹ Plnění spočívalo v opakujících se dávkách. Stejně, jako v případě služebností, se reálná břemena dělila na osobní a věcná. Osobními reálnými břemeny byla taková břemena, kdy byla oprávněná osoba určena individuálně a věcnými reálnými břemeny byla taková břemena, kdy byla oprávněná osoba určena vlastnictvím nemovitosti.

Patentem č. 1180/1848 Sb. z. s. byla, v důsledku zrušení poddanství, zrušena veškerá reálná břemena vyplývající z poddanských vztahů a z práva pozemkového panství.

4.2.4 Věcná břemena v období 1951 - 1964

V roce 1950 byl, v rámci právníkové dvouletky, přijat zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ 1950“), který v souladu s Ústavou z roku 1948, která položila základy tzv. socialistického práva, zakotvil nové pojetí vlastnického práva spočívající zejména v privilegiu státního vlastnictví, zásadu „půda patří tomu, kdo na ní pracuje“ a *nejvyšší přípustnou míru individuálního vlastnictví půdy v rozsahu 50ha*.⁴⁰

V OZ 1950 se vůbec poprvé objevil institut věcného břemena, který v ničem ne navazoval na dříve používané instituty služebností a reálných břemen pocházející z římskoprávních forem. Obecně byla právní úprava práv k věci cizí velmi zestručněna a byl odmítnut silně kazuistický přístup ABGB.

Věcná břemena byla OZ 1950 definována jako omezení vlastníka věci ve prospěch jiného spočívající v povinnosti buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit. Práva odpovídající věcným břemenům byla spojena s vlastnictvím k určité nemovitosti (věcná břemena *in rem*), anebo svěřila určité osobě (věcná břemena *in personam*).⁴¹ Věcná břemena *in rem* byla ponechána zcela na vůli subjektů, naproti tomu, v rámci právní úpravy věcných břemen *in personam*, zákon výslovně upravil právo požívání, právo užívání k osobní potřebě a výměnek. Možnost zřídit výměnek byla omezena pouze na případy postoupení zemědělské nemovitosti. Další novinkou v rámci právní úpravy věcných břemen bylo výslovné stanovení délky promlčecí doby věcných břemen, a to 3 roky.

³⁹ Blíže viz. Fiala, J.: Věcná břemena, 1. vydání, Univerzita J.E.Purkyně, Brno, 1988, str. 27.

⁴⁰ Viz. Bělovský, P.: Občanské právo v rámci Bobek, M., Molek, P., Šimíček, V. (eds.): Komunistické právo v Československu. Kapitoly z dějin bezpráví, Mezinárodní politologický ústav, Masarykova univerzita, Brno, 2009, str. 432, dostupné na <http://www.komunistickepravo.cz/>.

⁴¹ Srov. s ustanovením § 166 a § 167 OZ 1950, dostupné na <http://www.prf.cuni.cz/1948/texty/oz50.doc>.

Tato právní úprava byla účinná až do dne 31.3.1964.

4.2.5 Věcná břemena v období 1964 – 1983

Dne 31.3.1964 nabyl účinnosti zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ 1964**“), který je označován jako *jeden z nejinnovativnějších občanských zákoníků historie kontinentálního právního systému*.⁴² OZ 1964, v souladu s tehdejší úpravou vlastnického práva, institut věcných břemen téměř vyloučil. Právní úprava tak byla omezena pouze na definici, která stanovila, že věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo činit anebo něčeho se zdržet⁴³, stanovení jediného možného způsobu vzniku, a to ze zákona, a přechodu věcných břemen společně s přechodem vlastnického práva na právního nástupce původního vlastníka.

4.2.6 Věcná břemena v období 1983 – 1991

Omezení právní úpravy věcných břemen OZ 1964 se velmi brzo ukázalo jako ne příliš pozitivní, vzhledem k tomu, že se situace v praxi vznikající ohledně věcných břemen, řešily pomocí inominátních kontraktů dle ustanovení § 51 OZ 1964. V reakci na toto obcházení zákona, tak byla úprava věcných břemen v rámci novelizace OZ 1964 zákonem č. 131/1982 Sb., s účinností ke dni 1.4.1983 rozšířena o dvě ustanovení. Nově byl vymezen pojem věcných břemen, jako omezení vlastníka nemovité věci a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že jsou povinni něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet.⁴⁴, a byly zavedeny čtyři další způsoby vzniku věcných břemen, a to rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, na základě závěti a výkonem práva.

Podmínkou pro nabytí účinnosti smlouvy o zřízení věcného břemena bylo její schválení státním notářstvím. Ohledně jejího uzavření, byly taxativně vymezeny subjekty oprávněné: vlastník nemovitosti, osobní uživatelé pozemku (pouze se souhlasem

⁴² Viz. Viz. Bělovský, P.: Občanské právo v rámci Bobek, M., Molek, P., Šimíček, V. (eds.): Komunistické právo v Československu. Kapitoly z dějin bezpráví, Mezinárodní politologický ústav, Masarykova univerzita, Brno, 2009, str. 432, dostupné na <http://www.komunistickepravo.cz/>.

⁴³ Srov. s ustanovením § 495 odst. 3 OZ 1964, dostupné na <http://www.beck-online.cz/>.

⁴⁴ Viz. ustanovení § 135b odst. 1 OZ 1964 ve znění zákona č. 131/1982 Sb., dostupné na <http://www.beck-online.cz/>.

vlastníka pozemku), socialistická organizace, která měla právo užívání podle zvláštních předpisů (*právo náhradního užívání, právo družstevního užívání, právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, právo užívání lesních pozemků*⁴⁵).

Novela pak dále zavedla povinnost oprávněného subjektu nést přiměřené náhrady nákladů na zachování a opravy věci a konkretizovala způsoby zániku věcných břemen.

4.3 Stávající právní úprava

OZ 1964 je v současné době, po mnoha novelách, stále v platnosti. Právní úprava věcných břemen tak, jak ji známe dnes, byla upravena novelami provedenými zákonem č. 509/1991 Sb., zákonem č. 264/1992 Sb. a zákonem č. 367/2000 Sb.

V současné době je institut věcných břemen upraven v OZ, konkrétně v ustanovení § 151n až § 151p. Právní úprava obsažená v těchto ustanoveních není nikterak rozsáhlá, omezuje se na definování samotného pojmu, jeho třídění a na taxativní výčet způsobů vzniku a demonstrativní výčet způsobů zániku věcných břemen. Jedná se o *lex generalis*, na kterou následně navazuje řada speciálních právních předpisů řešících konkrétní případy. Stávající právní úprava je předmětem následujících kapitol této práce.

Současná právní úprava je kritizována kde kým zejména kvůli jejímu původu v socialistickém právu, a to i přes její četné novely.

4.4 Vznik věcných břemen

Platná právní úprava obsahuje taxativní výčet možných způsobů vzniku věcných břemen. Mezi způsoby vzniku věcných břemen patří vznik:

- a) na základě písemné smlouvy,
- b) na základě závěti,
- c) schválenou dohodou dědiců,
- d) rozhodnutím příslušného orgánu,
- e) ze zákona,

⁴⁵ Blíže viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 40.

f) vydržením.

4.4.1 Vznik na základě smlouvy

Uzavření smlouvy, jejímž předmětem je zřízení věcného břemene, je nejčastějším způsobem vzniku věcných břemen.

Smlouva o zřízení věcného břemene je dvoustranný právní úkon, pro nějž platí obecná ustanovení o právních úkonech obsažená v ustanovení § 34 a následujících OZ. Smlouva o zřízení věcného břemene je uzavřena v okamžiku, dle ustanovení § 43c odst. 2⁴⁶ a § 44 odst. 1⁴⁷ OZ, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde navrhovateli, přičemž projevy vůle účastníků nemusí být na téže listině. Pro smlouvu o zřízení věcného břemene je zákonem předepsána písemná forma, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Podstatnou náležitostí je dohoda o obsahu věcného břemene (tedy dostatečně srozumitelně stanovený rozsah a způsob výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu), přesné vymezení nemovitostí, kterých se věcné břemeno týká, a to údaji dle ustanovení § 5 katastrálního zákona (pozemky musejí být označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelou), přesné vymezení osob (u fyzické osoby je nezbytné uvést jméno, příjmení, rodné číslo a bydliště, u právnické osoby je nezbytné uvést obchodní firmu, identifikační číslo a sídlo) a vyjádření vůle účastníků o zřízení věcného břemene.

Smlouva o zřízení věcného břemene může být uzavřena vlastníkem nemovitosti, nebo také, dle ustanovení § 151o odst. 2 OZ, dalšími osobami, kterým tuto možnost zákon poskytuje. V současné právní úpravě není tento případ nijak dále upraven, jedná se tedy o tzv. prázdňé ustanovení OZ.

⁴⁶ Srov. ustanovení § 43c odst. 2 OZ: Včasné přijetí návrhu nabývá účinnosti okamžikem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde navrhovateli. Přijetí lze odvolat, jestliže odvolání dojde navrhovateli nejpozději současně s přijetím.

⁴⁷ Srov. ustanovení § 44 odst. 1 OZ: Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti. Mlčení nebo nečinnost samy o sobě neznamenají přijetí návrhu.

Smlouva o zřízení věcného břemene může být uzavřena úplatně nebo bezúplatně. *V případě bezúplatného zřízení věcného břemene není dotčena povinnost vyplývající z ustanovení § 151n odst. 3 OZ ohledně nákladů na opravy a zachování věci.*⁴⁸

S ohledem na intabulační princip, je ke vzniku věcného břemene na základě smlouvy nutný vklad této skutečnosti do katastru nemovitostí. Vklad nastane, zároveň tedy i účinnost smlouvy, zpětně ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Je-li věcné břemeno zřizováno pouze k části pozemku, je naprosto nezbytné vyhotovení geometrického plánu vyznačujícího rozsah věcného břemene.⁴⁹ V opačném případě bude takový návrh na vklad věcného břemena do katastru nemovitostí zamítnut.

4.4.2 Vznik vydržením

Dle ustanovení § 151o OZ lze věcné břemeno nabýt také výkonem práva, tzn. vydržením. Pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu se použijí ustanovení OZ upravující institut vydržení obecně. Předmětem vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu může být pouze nemovitost. Mezi podmínky pro vydržení práva odpovídajícímu věcnému břemenu patří: existence nemovitosti, která může být věcným břemenem zatížena a dlouhodobá nepřetržitá oprávněná držba.

Podmínku existence nemovitosti, která může být věcným břemenem zatížena lze vyvodit z ustanovení § 134 odst. 2 OZ, které stanoví, že k věcem, které mohou být pouze ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob, nelze nabýt vlastnické právo. Z toho, za použití logického výkladu, vyplývá, že právo odpovídající věcnému břemenu nelze vydržet k nemovitostem, které mohou být ve vlastnictví pouze státu nebo zákonem určených právnických osob.

Oprávněná držba je taková držba, kdy byla osoba, v jejíž prospěch věcné břemeno vzniklo, oprávněným držitelem. Dle ustanovení § 129 odst. 1 a § 130 odst. 1 OZ je oprávněným držitelem osoba, která právo vykonává pro sebe, a to se zřetelem ke všem okolnostem, v dobré víře o tom, že jí právo patří. Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem za nich vůbec mohlo věcné břemeno vzniknout, tedy i k právnímu důvodu („titulu“), který by mohl mít za následek vznik práva. *Otázka existence dobré víry se*

⁴⁸ Blíže viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 20 Cdo 1265/98 ze dne 20.12.2000, dostupné na www.nsoud.cz.

⁴⁹ Viz. Příloha č. 2 této práce.

posuzuje z hlediska objektivního, tedy podle toho, zda držitel při obvyklé opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, neměl a nemohl mít pochybnosti, že mu právo odpovídající věcnému břemenu náleží.⁵⁰ V souvislosti s oprávněným držitelem vyvstává otázka možnosti vydržet právo odpovídající věcnému břemenu právnickou osobou. Právnická osoba jako taková nemá psychiku a proto je zapotřebí posuzovat její dobrou víru na základě jiných parametrů než u fyzických osob. Z ustanovení § 20 odst. 1 OZ vyplývá, že právnická osoba jedná v dobré víře za předpokladu, že její statutární orgán jedná v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem.

Dlouhodobou a nepřetržitou držbou se pro účely vzniku věcného břemena rozumí 10 letý výkon práva odpovídajícímu věcnému břemenu, přičemž po celou dobu běhu stanovené vydržecí lhůty musí být zachovány zákonem stanovené podmínky držby. Do této doby se dle ustanovení § 134 odst. 3 OZ započítává i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce osoby oprávněné. Počátek vydržecí doby a její trvání se posuzují dle ustanovení týkajících se promlčecí doby,⁵¹ tj. vydržecí doba počíná běžet dnem, kdy mohlo být právo vykonáno poprvé. Vydržecí doba končí po uplynutí 10 let dnem, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, kdy mohlo být právo odpovídající věcnému břemenu vykonáno poprvé. Spadá-li takový den vydržecí doby na sobotu, neděli nebo svátek, je jejím posledním dnem nejbližší následující pracovní den.

4.4.3 Vznik děděním

Ke vzniku věcného břemene děděním, tj. přechodem práv a povinností zemřelé fyzické osoby na jiné subjekty, dochází na základě závěti nebo soudem schválené dohody dědiců v dědickém řízení. Těmito způsoby lze zřídit věcné břemeno pouze osobě, která je účastníkem dědického řízení.

Prvním způsobem vzniku věcného břemene děděním je vznik na základě závěti. Závětí se rozumí jednostranný právní úkon zůstavitele, který obsahuje projev zůstaviteli vůle ohledně přechodu jeho práv a povinností po jeho smrti. O vznik věcného břemene na základě závěti jde tehdy, *ustanovil-li zůstavitel ve své závěti některého dědice*

⁵⁰ Blíže viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 71.

⁵¹ Srovnej s ustanovením § 134 odst. 4 OZ.

*nabyvatelem práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na nemovitosti, která případně jinému z dědiců.*⁵²

Druhým způsobem vzniku věcného břemene děděním je vznik na základě dohody dědiců schválené soudem v rámci dědického řízení. Obecně dává dohoda dědicům možnost dohodnout se na vypořádání se pozůstalosti. Podmínkou její platnosti je její schválení soudem. Soud dohodu schválí pouze v případě, že neodporuje zákonu nebo dobrým mravům. V takovém případě vydává soud usnesení o schválení dědické dohody.

Současné pojetí institutu dědění umožňuje uzavřít takovou dohodu i v případě dědění na základě závěti, a tím se odchýlit od vůle zůstavitele. Skutečnost, že se uzavřená dohoda odchyluje od závěti, a to co do výše jednotlivých dědických podílů, nebo co se týká jejího předmětu, není důvodem k neschválení soudem. Věcné břemeno může tedy vzniknout tak, že se *dědicové na jeho vzniku dohodnou*,⁵³ a tuto dohodu předloží soudu ke schválení. Nejčastějším případem je dohoda, na základě které případně nemovitost do výlučného vlastnictví jednoho z dědiců a jinému dědici vznikne právo odpovídající věcnému břemenu k předmětné nemovitosti.

Pro nabývání práv na základě dědění je typické, že k nim dochází ke dni smrti zůstavitele, což vychází z tzv. delačního principu nabývání dědictví,⁵⁴ a to i v případě, že v průběhu dědického řízení dojde ke změnám. *Dědické řízení již slouží pouze k individualizaci povinného subjektu, tj. toho z dědiců, který se stane povinným z věcného břemene, a usnesení soudu.*⁵⁵

4.4.4 Vznik rozhodnutím příslušného orgánu

Příslušným orgánem rozhodujícím o vzniku věcného břemene je správní úřad nebo soud. Právní účinky rozhodnutí nastávají buď v okamžiku určeném v rozhodnutí, nebo právní mocí rozhodnutí. Takto vzniklé věcné břemeno se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem.

⁵² Viz. Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4. vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 468.

⁵³ Viz. Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, C. H. Beck, 2006, str. 27.

⁵⁴ Princip zakotven v ustanovení § 460 OZ: Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele.

⁵⁵ Viz. Viz. Holub, M. a kol.: Občanský zákoník: komentář, 1. svazek § 1 - § 487, 1. Vydání, Linde Praha a.s., Praha, 2002, str. 380.

Soud rozhoduje o zřízení věcného břemene v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle ustanovení § 142 odst. 3 OZ, při řešení neoprávněné stavby dle ustanovení § 135c odst. 3 OZ a v případě zřízení práva cesty dle ustanovení § 151o odst. 3 OZ.

Zřízení věcného břemena při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

V rámci existence podílového spoluvlastnictví může docházet, a v praxi velmi často dochází, k rozporům mezi jednotlivými podílovými spoluvlastníky. Základem těchto rozporů a rozbrojů je samotná podstata podílového spoluvlastnictví (tzn. společné užívání, správa a hospodaření s jednou věcí více vlastníky). Takové vzájemné vztahy většinou vedou k požadavku jednoho či více spoluvlastníků podílové spoluvlastnictví zrušit. Nedojde-li k dohodě mezi spoluvlastníky, musí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnout soud. Platná právní úprava obsahuje taxativně vymezený výčet způsobů zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. *Nejen, že je takový výčet konečný, ale je určeno i pořadí, v němž mohou být jednotlivé způsoby použity.*⁵⁶

Prvním možným způsobem je rozdělení věci mezi spoluvlastníky, dále pak přikázání věci za náhradu a nakonec prodej věci a rozdělení výnosu. Pouze v rámci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci je soud oprávněn zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.

Zřízení věcného břemena při vypořádání neoprávněné stavby. Za neoprávněnou se považuje taková stavba, která byla postavena na cizím pozemku někým, kdo nebyl k takové stavbě oprávněn. Soud může, na základě návrhu vlastníka pozemku, rozhodnout o odstranění takové stavby, a to na náklady toho, kdo stavbu postavil. Zjistí-li však soud při rozhodování o neoprávněné stavbě, *že odstranění není účelné a vlastník pozemku nesouhlasí s přikázáním stavby do svého vlastnictví, může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i tak, že za náhradu zřídí věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.*⁵⁷

Zřízení věcného břemena při zřízení práva cesty. Soud je oprávněn zřídit právo cesty přes přiléhající pozemek v případě, že vlastník stavby není zároveň vlastníkem přilehlého pozemku, a nemá jinou možnost přístupu ke své stavbě, než přes přiléhající pozemek. *Přilehlým pozemkem se rozumí všechny pozemky, které jsou ke zřízení cesty*

⁵⁶ Blíže viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 559/2004, dostupné na www.nsouid.cz.

⁵⁷ Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 59 - 60.

*třeba, tedy i pozemky, které jsou od pozemku přiléhajícího ke stavbě vzdálenější, pokud je nezbytně nutné přes ně cestu vést.*⁵⁸

Podmínkou, pro zřízení práva cesty je, že danou situaci nelze vyřešit jinak, to znamená, že právo cesty nelze zřídit, může-li si vlastník stavby zajistit přístup ke stavbě z veřejné komunikace. To neplatí, jestliže náklady s tím spojené jsou nepřiměřeně vysoké v porovnání s újmou, která by zřízením věcného břemene byla způsobena vlastníku přilehlého pozemku. *Podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna, jestliže vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, nabízí vlastníku stavby, že mu pozemek nebo jeho část prodá, anebo že mu zřídí věcné břemeno cesty smlouvou, a to za obecnou cenu.*⁵⁹

V rámci rozhodnutí o zřízení věcného břemene cesty je zapotřebí za pomoci geometrického plánu stanovit, kudy cesta povede, jakým způsobem může být právo vykonáváno a jeho obsah (např. omezení druhu vozidla).

Správními úřady rozhodujícími o zřízení věcného břemene jsou vyvlastňovací úřady v řízení o vyvlastnění dle zákona o vyvlastnění a pozemkový úřad při rozhodování o vydání nemovitosti v restituci dle zákona o půdě a při schvalování návrhu pozemkových úprav dle zákona o pozemkových úpravách.

Zřízení věcného břemena v rámci řízení o vyvlastnění. Dle zákona o vyvlastnění, má příslušný vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy nebo magistrát územně členěného statutárního města, pravomoc rozhodnout o omezení vlastnického práva k pozemku zřízením věcného břemena ve prospěch tzv. vyvlastnítele. Pro zřízení věcného břemena v rámci vyvlastňovacího řízení musí být splněny obecné podmínky pro vyvlastnění, tj. vyvlastnění je přípustné pouze pro zákonem stanovený účel a to pouze ve veřejném zájmu, vyvlastnění není přípustné, lze-li účelu dosáhnout jinak a věcné břemeno lze zřídit pouze v takovém rozsahu, v jakém je nezbytné pro dosažení účelu vyvlastnění. Mezi zákony, na základě kterých může dojít ke vzniku věcného břemene v rámci řízení o vyvlastnění, patří zákon o ochraně přírody a krajiny, konkrétně dle ustanovení § 60, zákon o vodách, konkrétně dle ustanovení § 55a pro uskutečnění staveb na ochranu před povodněmi, a zákon o

⁵⁸ Tomek, M: Právo nezbytné cesty, Právní rádce, č. 2/2009.

⁵⁹ Blíže viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004, dostupné na www.nsoud.cz.

zajišťování obrany ČR, dle ustanovení § 45 a násl. v případě ohrožení státu nebo za válečného stavu za účelem zajišťování obrany státu.

Zřízení věcného břemena v rámci řízení o vydání nemovitosti v restituci. Dle zákona o půdě mají pozemkové úřady možnost zřídit věcné břemeno v případě dle ustanovení § 9 odst. 5, kdy je zřízení věcného břemene na převáděné nemovitosti nezbytně třeba.

Zřízení věcného břemena v rámci schvalování návrhu pozemkových úprav. V rámci řízení o pozemkových úpravách je, dle ustanovení § 19 odst. 2 zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku ve spojení s ustanoveními zákona o pozemkových úpravách, možné zřídit věcné břemeno, když o provedení pozemkových úprav a v souvislosti s tím o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o určení hranic pozemků nebo o zřízení věcného břemene k dotčeným pozemkům rozhoduje pozemkový úřad na základě dohody vlastníků.

4.4.5 Vznik ze zákona

Vznik věcných břemen ze zákona je jediným způsobem vzniku, *který byl právním řádem připuštěn po celou dobu existence věcných břemen.*⁶⁰ Věcná břemena vznikají buď přímo dnem účinnosti příslušného zákona (například vstup osob na pozemky za účelem správy vodního toku dle vodního zákona) nebo po splnění podmínek stanovených v hypotéze právní normy.

Velmi často se v praxi setkáváme s tím, že omezení vlastnického práva, která jsou přímo zákonem nebo právní teorií či právě aplikační praxí označována za věcná břemena, ačkoliv jimi ze své vlastní podstaty nejsou, a ani být nemohou. Veřejná břemena mají ryze občanskoprávní charakter, kdežto tato omezení, vznikající ze zákona, mají spíše veřejnoprávní charakter. Nejvyšší soud vyslovil podobný názor: „*Pokud zákon užil pojem „věcná břemena“ a současně zdůraznil, že jde o oprávnění vykonávaná ve veřejném zájmu, nelze pouze z užití uvedeného pojmu dovodit, že by i nadále mělo jít o soukromoprávní oprávnění. V takovém případě jde o zákonná (legální) věcná břemena, která jsou instituty svého druhu, náležejícími veřejnému právu. Jejich podstata spočívá v tom, že jde o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, nebo také o vymezení*

⁶⁰ Viz. Fiala.J.: Věcná břemena, 1. vydání, Univerzita J.E.Purkyně, Brno, 1988, str. 93

obsahu vlastnického práva veřejnoprávním předpisem.“⁶¹ Vzhledem k výše uvedenému, je zcela zřejmé, že se tato omezení od věcných břemen velmi liší. Na rozdíl od nich se nezapisují do katastru nemovitostí, a neslouží prospěšnějšímu užití pozemku a nejsou zřizována ku prospěchu určité osoby, ale existují k zajištění veřejnoprávního užívání.

Veřejné užívání dělíme na obecné a zvláštní. Obecným užíváním se rozumí užívání pozemků odpovídající jejich účelovému určení předem neomezeným okruhem uživatelů, které vyplývá přímo ze zákona, a je vymezeno buď pozitivně, nebo negativně, formou různých veřejnoprávních omezení. Typické obecné užívání je uvedeno v ustanovení § 19 odst. 1 zákona o lesích, které stanoví, že každý má právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Při tom je povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců. Zvláštním užíváním se rozumí užívání na základě oprávnění pro určitého uživatele vydaného správním aktem příslušného správního úřadu. Typicky se jedná např. o zvláštní užívání dle ustanovení § 25 zákona o pozemních komunikacích, které stanoví, že pro užívání dálnic, silnic a místních komunikací jiným než obvyklým způsobem nebo k jiným účelům, než pro které jsou, je třeba povolení příslušného silničního správního úřadu vydaného s předchozím souhlasem vlastníka dotčené pozemní komunikace.

S ohledem na množství věcných břemen vznikajících ze zákona, uvádím dále jen vybrané konkrétní příklady zákonů, jež jsou důvodem vzniku věcných břemen:

Věcná břemena dle zákona o rybářství: Dle ustanovení § 11 odst. 8 je uživatel rybářského revíru, rybářský hospodář a jeho zástupce, držitel povolenky k lovu a rybářská stráž oprávněna vstupovat na pobřežní pozemky v rámci výkonu rybářského práva, není-li na tyto pozemky vstup zakázán z důvodu obecného zájmu. Způsobí-li takovým vstupem škodu, je povinna ji nahradit. Dalším případem věcného břemena ex lege je dle ustanovení § 11 odst. 9 povinnost vlastníka a uživatele pobřežního pozemku strpět označení rybářského revíru, či chráněné rybí oblasti.

Věcná břemena dle zákona o civilním letectví: Dle ustanovení § 42 je provozovatel letiště nebo jiných leteckých staveb je oprávněn i mimo ochranné pásmo, po předchozím prokazatelném informování vlastníka, vstupovat na cizí pozemky za účelem

⁶¹ Blíže viz. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.07.2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000, dostupné na www.nsoud.cz.

zajištění provozování letišť a jiných leteckých staveb, případně odstraňování překážek omezujících provozování letiště nebo leteckých staveb.

Věcná břemena dle energetického zákona: Energetický zákon obsahuje mnoho věcných břemen ex lege, proto uvádím jen některá z nich. Dle ustanovení § 25 odst. 3 je provozovatel přenosové soustavy oprávněn vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním přenosové soustavy; odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení přenosové soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu nečinil sám vlastník či uživatel; vstupovat v souladu se zvláštními právními předpisy 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.

Věcná břemena dle lázeňského zákona: Dle ustanovení § 32 jsou vlastníci nemovitostí povinni umožnit zaměstnancům ministerstva vstup na pozemky, do staveb a objektů, které nejsou nemovitostmi, za účelem získání údajů a strpět na svých nemovitostech umístování značek vyznačujících hranice ochranných pásem, lázeňského místa a vnitřního území lázeňského místa.

4.5 Změny věcných břemen

Změnou věcných břemen se rozumí změna některého z jejich prvků. Rozlišujeme změnu věcných břemen v subjektech, obsahu a předmětu.

4.5.1 Změna v subjektech

Ke změně věcného břemena v subjektech dochází, jestliže na místo původního subjektu nastupuje jiný subjekt. ⁶² Pro takovou změnu věcného břemene není relevantní, dochází-

⁶² Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 79.

li ke změně oprávněného nebo povinného subjektu a je-li právním nástupcem osoba právnická či fyzická nebo je-li právních nástupců více.

Změna povinného subjektu věcných břemen je zakotvena v ustanovení § 151n odst. 2 OZ.⁶³ Dochází-li ke změně povinného subjektu, jedná se o důsledek změny nositele vlastnického práva k věci, a to na základě skutečnosti, že povinnost z věcného břemena je vždy spojena s vlastnictvím k věci. Jedná se tedy o změnu nastávající *ex lege* následkem spojeným se změnou vlastnictví. *Můžeme proto hovořit o přechodu povinnosti věcného břemena,*⁶⁴ pro který není rozhodné, *došlo-li ke změně subjektu na základě projevu vůle, tedy převodem či na základě přechodu vlastnického práva.*⁶⁵

Změna oprávněného subjektu věcných břemen. Ke změně oprávněného subjektu je nezbytné rozlišovat věcná břemena působící *in rem* a věcná břemena působící *in personam*. V případě změny oprávněného subjektu věcného břemena působícího *in rem*, dochází, stejně jako v případě změny povinného subjektu věcného břemena, přímo *ex lege*, jako důsledek změny vlastníka oprávněné věci. Tato skutečnost, jak již bylo výše řečeno, vyplývá z věcněprávního charakteru věcného břemena. Naproti tomu právo odpovídající věcnému břemenu působícímu *in personam* nemá věcněprávní charakter. Toto právo má ryze osobní povahu, v tom smyslu, že je vázáno na určitou osobu. Z toho vyplývá, že změna oprávněného z takového věcného břemena není možná. *Patří-li právo odpovídající věcnému břemenu určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem.*⁶⁶

4.5.2 Změna obsahu

Jak již bylo podrobně rozebráno v kapitole 4.1.3. této práce, obsahem věcných břemen jsou práva a povinnosti subjektů. Změnou obsahu věcného břemene se tedy rozumí změna těchto práv a povinností. Tato změna, je však u některých věcných břemen omezena nebo úplně vyloučena. Typicky se jedná o věcná břemena, která vznikla *ex lege*. Obsah věcného břemena, ve srovnání s existujícími poměry, může být rozšířen nebo

⁶³ Blíže viz. ustanovení §151n odst. 2 OZ: Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.

⁶⁴ Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 79.

⁶⁵ Blíže viz. Článek č. 15565. Změna věcného břemene v subjektu, 28.12.2001, dostupné z : <http://www.epravo.cz/top/clanky/obcanske-pravo/zmena-vecneho-bremene-v-subjektu-15565.html>.

⁶⁶ Blíže viz. Článek č. 15565. Změna věcného břemene v subjektu, 28.12.2001, dostupné z : <http://www.epravo.cz/top/clanky/obcanske-pravo/zmena-vecneho-bremene-v-subjektu-15565.html>.

také zúžen (omezen). Pro všechny případy omezení, případně i další změny obsahu věcného břemena, je charakteristické, že v rozsahu, v jakém došlo k omezení, případně částečnému odpadnutí (záměně) věcného břemena, se rozšiřuje obsah omezeného vlastnického práva.⁶⁷ Mezi právní skutečnosti, na jejichž základě může dojít ke změně obsahu věcného břemena, patří dohoda subjektů a rozhodnutí oprávněného orgánu.

Dohodou lze změnit obsah věcného břemena, a to na základě zakotvení smluvního principu při zřizování věcných břemen i jejich zrušení. Dohodou může dojít jak k rozšíření nebo zúžení práv a povinností, tak i k jejich záměně. Ke změně obsahu věcného břemena, však může dojít i dalšími obecnými způsoby vzniku dle ustanovení § 151o odst. 1 OZ, nebo například promlčením v souladu s ustanovením § 109 OZ.⁶⁸ Dohodou je možná i odchylka od dispozitivního ustanovení týkajícího se povinnosti nést náklady na zachování a opravy cizí věci, kterou je osoba oprávněna užívat na základě práva odpovídajícímu věcnému břemenu.⁶⁹ Stejně jako v případě vzniku nebo zániku věcného břemena na základě smlouvy, je i v případě změny jeho obsahu na základě dohody nutný pro její právní relevanci vklad do katastru nemovitostí. Analogicky lze dovodit i formální požadavky na podobu dohody o změně obsahu věcného břemena.

Rozhodnutím oprávněného orgánu lze také změnit obsah věcného břemena. Takovým orgánem je v případě dle ustanovení § 151p odst. 3 OZ⁷⁰ soud a stavební úřad v rámci řízení o vyvlastnění. Takové rozhodnutí se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem.⁷¹

Za zvláštní změnu obsahu věcného břemena lze považovat i záměnu věcného plnění peněžitým plněním⁷² dle ustanovení § 151p odst. 3 věta druhá OZ, a to na základě rozhodnutí soudu v případě, dojde-li ke změně poměrů, pro které nelze spravedlivě trvat na věcném plnění. V takovém případě, je soud povinen ve svém rozhodnutí stanovit výši peněžitého plnění.

⁶⁷ Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 81.

⁶⁸ Blíže viz. ustanovení §109 OZ: Právo odpovídající věcnému břemenu se promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno.

⁶⁹ Blíže viz. ustanovení § 151n odst.3 OZ: Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.

⁷⁰ Blíže viz. ustanovení § 151p odst.3 první věta OZ: Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje.

⁷¹ Záznamem se dle ustanovení § 7 odst. 1 zákona o zápisech do KN zapisují vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemenu a předkupní práva s účinky věcného práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.

⁷² Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 82.

4.5.3 Změna předmětu

Nepřímým předmětem práva odpovídajícího věcnému břemenu je, jak již bylo uvedeno výše, nemovitost. V rámci změn předmětu věcného břemena rozlišujeme změny oprávněného pozemku a změny pozemku povinného.

Změna povinného pozemku spočívá v jeho slučování s jinými pozemky anebo v jeho dělení. V případě rozdělení povinného pozemku je rozhodující určení, jaká konkrétní část je zatížena věcným břemenem. Pro takové určení je nezbytné vyhotovení geometrického plánu s vyznačením povinného pozemku.⁷³ Jedná-li se o pozemek, který je věcným břemenem zatížen celý a dojde-li k jeho rozdělení, *jsou věcným břemenem zatíženy všechny nově vzniklé pozemky.*⁷⁴ Sloučení pozemku zatíženého věcným břemenem s jiným pozemkem je přípustné pouze u parcel nebo jejich částí, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu, v opačném případě není možné scelení provést.⁷⁵

I v případě změny oprávněného pozemku můžeme hovořit o rozdělování a scelování. Právo odpovídající věcnému břemenu je vždy spojeno s vlastnickým právem k celému pozemku. V případě, že dojde k rozdělení pozemku, bude každý nově vzniklý pozemek oprávněn z práva odpovídajícího věcnému břemenu. *Tato situace by mohla vést ke vzniku hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného vytvářející předpoklad pro zrušení věcného břemena soudem v souladu s ustanovením § 151p odst. 3 OZ.*⁷⁶ Sloučení oprávněného pozemku s jiným pozemkem není přípustné.⁷⁷

4.6 Zánik věcných břemen

Platná právní úprava obsažená v ustanovení § 151p odst. 1 rozlišuje zánik věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu a ze zákona. *Tento výčet není vyčerpávající, i když enumerativní dikce zákona se zdá být taxativní. Vedle výčtu způsobů zániku věc-*

⁷³ Srov. ustanovení § 5 odst. 5 katastrálního zákona: Pro zápis nových staveb, reálně oddělovaných částí nemovitostí, jakož i věcného břemene k části pozemku do katastru, musí být předložen též geometrický plán.

⁷⁴ Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 83.

⁷⁵ Srov. ustanovení § 4 odst. 7 katastrální vyhlášky: Není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související. Výjimkou jsou parcely nebo jejich části, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu.

⁷⁶ Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 84.

⁷⁷ Srov. ustanovení § 4 odst. 7 katastrální vyhlášky.

*ných břemen obsahuje nyní OZ i konkretizaci některých obecných způsobů zániku závazků.*⁷⁸ Mezi způsoby zániku věcného břemena tedy patří zánik ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu, na základě smlouvy, smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby, splynutím, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky.

Obecně je třeba zdůraznit to, že skutečnost, která způsobila vznik věcného břemena, nemusí korespondovat se skutečností, která působí jeho zánik, například věcné břemeno, které vzniklo rozhodnutím soudu, může být zrušeno dohodou účastníků.

Dle J. Fialy je specifikem zániku věcných břemen skutečnost, že, kromě zániku právního vztahu, má za následek obnovení původního obsahu subjektivního práva, které bylo věcným břemenem omezeno. *U všech druhů věcných břemen dochází jejich zánikem k tomu, že nositel příslušného subjektivního práva může realizovat užitnou hodnotu věci v takové míře, v jaké její užívání příslušné subjektivní právo umožňuje.*⁷⁹

4.6.1 Zánik ze zákona

*K zániku věcného břemena na základě zákona dochází, nastanou-li skutečnosti, které předpokládá hypotéza příslušné právní normy.*⁸⁰ Účinky takového zániku nastávají automaticky a není tak třeba konstitutivního rozhodnutí. Mezi jednotlivé případy zániku věcných břemen ex lege patří zánik věcného břemena nastoupením trvalých změn, zánik věcného břemena soudní dražbou a zánik věcného břemena prohlášením konkurzu, případně zpeněžením majetkové podstaty.

Zánik věcného břemena nastoupením trvalých změn. Dle ustanovení § 151p odst. 2 OZ věcné břemeno zaniká, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Mezi trvalé změny, které působí, že věcné břemeno již nemůže plnit svou funkci, patří, mimo jiné například případy opuštění užívané nemovitosti odchodem osoby do ústavu sociální péče s úmyslem se již nevrátit, rozdělení věci takovým způsobem, že věcné břemeno může sloužit prospěšnějšímu užívání pouze některé části této věci, i zánik zatížené nebo oprávněné věci. V takovém případě věcné břemeno zaniká okamžikem zániku věci.

⁷⁸ Viz. Holub, M. a kol.: Občanský zákoník: komentář, 1. svazek § 1 - § 487, 1. Vydání, Linde Praha a.s., Praha, 2002, str. 388.

⁷⁹ Srovnej s Fiala.J.: Věcná břemena, 1. vydání, Univerzita J.E.Purkyně, Brno, 1988, str. 117.

⁸⁰ Srovnej s Fiala.J.: Věcná břemena, 1. vydání, Univerzita J.E.Purkyně, Brno, 1988, str. 111.

Zánik věcných břemen soudní dražbou dle ustanovení § 335 a násl. OSŘ.

V případě výkonu rozhodnutí soudním prodejem nemovitosti, dochází ke dni právní moci tzv. rozvrhového usnesení k zániku věcných břemen vázoucích na nemovitosti, která je předmětem prodeje v soudní dražbě. Výjimkou jsou ta věcná břemena, o kterých bylo soudem rozhodnuto, že nezanikají a jako taková byla uvedena ve dražební vyhlášce a věcná břemena, za která byla vydražiteli v rozvrhovém usnesení přiznána náhrada, a to v případě, že s tím osoba oprávněná souhlasí. Po právní moci rozvrhového usnesení soud sám vyrozumí příslušný katastrální úřad o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká i nadále nemovitost zatěžují.

Zánik věcného břemena prohlášením konkurzu se dle ustanovení § 248 odst. 3 insolvenčního zákona týká pouze věcných břemen zatěžujících majetkovou podstatu, jež vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými. Věcná břemena zanikají jako důsledek zpeněžení majetkové podstaty, a to pouze ta, která jsou v insolvenčním řízení neúčinná. Neúčinnými věcnými břemeny se pro účely insolvenčního řízení, dle dikce insolvenčního zákona, rozumí právě ta věcná břemena, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek po té, co nastaly účinky prohlášení konkurzu.

V případě sporu týkajícího se existence věcného břemena, lze použít určovací žalobu ohledně existence práva odpovídajícího věcnému břemenu.

4.6.2 Zánik rozhodnutím příslušného orgánu

Zánik věcného břemena rozhodnutím příslušného orgánu je jedním ze dvou výslovně uvedených způsobů zániku věcného břemena v ustanovení § 151p odst. 1 OZ. Příslušným orgánem k vydání rozhodnutí o zániku věcného břemena je v případě rozhodnutí dle ustanovení § 151p odst. 3 OZ soud, v případě rozhodnutí v rámci řízení o vyvlastnění vyvlastňovací úřad nebo pozemkový úřad v případě rozhodování v rámci řízení o pozemkových úpravách.

Zánik věcného břemena rozhodnutím soudu pro změnu poměrů dle ustanovení § 151p odst. 3 OZ. Soud může rozhodnout o zániku věcného břemene, vznikne-li změnou poměrů mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného hrubý nepoměr, a to za přimě-

řenou náhradu. V případě, že nelze pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění. *Významná je jen taková změna poměrů, která nastala v rámci existujícího právního vztahu, nejde tu tedy o obranu proti jeho porušení některou ze stran.*⁸¹ Za změnu poměrů se proto nepovažuje, když oprávněný vykonává své oprávnění nad míru stanovenou věcným břemenem, tj. například situace, kdy je sjednáno právo chůze přes pozemek a oprávněný jezdí přes pozemek motorovým vozidlem. Naproti tomu, typickým příkladem změny poměrů je situace, kdy byla k pozemku, ke kterému bylo zřízeno právo cesty přes přiléhající pozemek, zřízena veřejná komunikace.

Taková změna poměrů musí vzniknout až po vzniku věcného břemene, musí trvat v době rozhodování soudu a musí být v příčinné souvislosti s hrubým nepoměrem.

Odborná literatura a soudní praxe dlouhodobě zastávaly názor, že aktivně legitimovanou osobou domáhat se zrušení věcného břemene pro změnu poměrů, je jen osoba povinná. Nejvyšší soud však vyslovil názor opačný: *„Vzniklo-li věcné břemeno za úplatu a oprávněný jej již nehodlá užívat, může mít zájem na jeho zrušení za přiměřenou náhradu. S tím povinný nemusí souhlasit. Pak ovšem nelze oprávněnému upřít možnost žádat o jeho zrušení za přiměřenou náhradu, přičemž otázka, zda oprávněnému bude přiznána náhrada a konkrétní výše přiměřené náhrady je již otázkou dalšího řízení. Navíc oprávněný by v případě nesouhlasu osoby povinné z věcného břemene musel nést např. nezbytné náklady spojené se zachováním domu (bytu), náklady na nutné opravy atp. Zánikem věcného břemene získává povinný majetkový prospěch, který je v některých případech třeba vypořádat. Proto je třeba právo žádat soud o takové zrušení za náhradu přiznat i oprávněnému z věcného břemene.“*⁸² V případě, že se oprávněný chce svého práva dobrovolně vzdát, může tak učinit, avšak žádná náhrada mu za to nepřísluší.

Soud rozhodne o zrušení věcného břemene z důvodu dle ustanovení § 151p odst. 3 OZ rozsudkem. V takovém případě nastávají právní účinky, tedy zánik věcného břemene, ex nunc, tj. dnem nabytí právní moci rozsudku. *Uzná-li soud, že došlo k zániku věcného břemene, stalo se tak tímto rozhodnutím, ne samotným naplněním zákonem*

⁸¹ Blíže viz. Spáčil, J.: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku, Právní rozhledy, 3/2006, str. 86.

⁸² Viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 06.11.2008, sp.zn. 22 Cdo 3619/2008, dostupné na www.nsoud.cz.

*stanovených podmínek pro zánik nezbytných.*⁸³ Soud v rozsudku zároveň rozhodne i o přiměřené náhradě za zrušení věcného břemena. Výše ani forma poskytovaná náhrady není zákonem upravena. Běžnou soudní praxí je však přiznání jednorázové peněžité náhrady, čímž ale není vyloučeno ani poskytování opakujícího se plnění.

Zánik věcného břemena rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu v rámci vyvlastňovacího řízení dle zákona o vyvlastnění. Podobně, jako v případě vzniku věcného břemena v rámci vyvlastňovacího řízení, může vyvlastňovací úřad, jsou-li splněny všechny zákonem stanovené podmínky, rozhodnout o odejmutí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Zánik věcného břemena rozhodnutím pozemkového úřadu v rámci řízení o pozemkových úpravách dle ustanovení § 19 zákona o pozemkových úpravách.

4.6.3 Zánik na základě smlouvy

Podobně, jako je možné věcné břemeno zřídit dvoustranným právním úkonem povinného a oprávněného subjektu, je také možné věcné břemeno smlouvou zrušit. Pro takovou smlouvu jsou zákonem požadovány stejné náležitosti, jako pro smlouvu o zřízení věcného břemene, tedy písemná forma a dostatečná určitost projevu vůle. Aby došlo k zániku věcného břemena, je nezbytný vklad takové smlouvy do katastru nemovitostí, který pak následně provede výmaz omezení vlastnického práva, a to zpětně ke dni podání návrhu na výmaz. Věcné břemeno zaniká dnem výmazu z katastru nemovitostí.

Vzájemnou dohodou subjektů lze zrušit v podstatě jakékoliv věcné břemeno, i takové, které bylo zřízeno rozhodnutím soudu nebo bylo vydrženo.

4.6.4 Zánik smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby

Jedná-li se o věcné břemeno sloužící určité osobě, tedy o osobní věcné břemeno, dochází v důsledku smrti nebo zániku osoby, k zániku práva odpovídajícímu věcnému břemenu. Ohledně situace, kdy má zaniklá právnická osoba právního nástupce, Nejvyšší soud vyjádřil názor, že v případě, že oprávnění z věcného břemene sloužící obchodní společ-

⁸³ Blíže viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.05.2005, sp.zn. 22 Cdo 2395/2004, dostupné na www.nsoud.cz.

nosti zaniklé bez likvidace sloučením s nástupnickou společností, zaniká toto oprávnění nejpozději dnem zániku oprávněného subjektu a na univerzálního právního nástupce nepřechází.⁸⁴

Smrt nebo zánik vlastníka nemovitosti zatížené věcným břemenem, nebo takové nemovitosti, se kterou je spojeno oprávnění, nemá na existenci věcného břemene vliv. *V jejich důsledku ale může dojít ke vzniku hrubého nepoměru v důsledku změny poměrů – ta však zpravidla nebude relevantní.*⁸⁵

4.6.5 Zánik splynutím

Splynutí je obecným způsobem zániku závazků dle OZ.⁸⁶ Zánikem věcného břemene splynutím se rozumí zánik věcného břemene v důsledku splynutí práv a povinností v jedné osobě. Věcné břemeno zanikne, nabude-li vlastnické právo k povinnému a oprávněnému pozemku stejná osoba, nebo stane-li se oprávněný z osobního věcného břemene vlastníkem věci jím zatížené.

Zánik věcného břemene splynutím je zánik definitivní. *Pokud by v budoucnu došlo k rozdělení vlastnického práva mezi různé subjekty, věcné břemeno neobživne.*⁸⁷

K zániku věcného břemene je nutné provést výmaz z katastru nemovitostí. Osoba, která splynutím vystupuje jako oprávněná a zároveň i povinná z věcného břemene, nemůže uzavřít dohodu o zániku věcného břemene, musí proto požádat o výmaz práva odpovídajícího věcnému břemeni z katastru nemovitostí na základě svého jednostranného prohlášení podloženého příslušnými dokumenty dokládajícími nastalou situaci.

4.6.6 Zánik uplynutím doby

Věcná břemena bývají většinou, s ohledem na jejich sociálně-ekonomickou podstatu, zřizována na dobu neurčitou. Vzhledem k tomu, že se zákon otázkou doby, na jakou mají být věcná břemena zřizována, nezabývá, není tedy žádné překážky, která by neu-

⁸⁴ Blíže viz. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 03.12.2003, sp.zn. 22 Cdo 946/2003, dostupné na www.nsoud.cz.

⁸⁵ Viz. Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, C. H. Beck, 2006, str. 59.

⁸⁶ Blíže viz. ustanovení § 584 OZ: Jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak.

⁸⁷ Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 92.

možňovala zřizování věcného břemena na dobu určitou. Ostatně možnost zřizovat věcná břemena na dobu určitou potvrdil svým nálezem i Ústavní soud: „*Jestliže bylo břemeno zřizováno na určitou dobu, čemuž žádné zákonné ustanovení nebrání, zaniká jejím uplynutím.*“⁸⁸

4.6.7 Zánik splněním rozvazovací podmínky

Podmiňování zániku věcného břemene splněním rozvazovací podmínky je dle mnoha předních autorů vhodnější způsob úpravy doby, na jakou je věcné břemeno zřizováno, než stanovení konkrétní doby.⁸⁹ Podobně, jako u zřizování věcného břemena na dobu určitou, zákon o této možnosti mlčí. Ústavní soud ve svém nálezu tuto možnost ale výslovně připustil, když stanovil: „*Skutečnost, že občanský zákoník výslovně uvedený způsob zániku věcného břemene neupravuje, neznamená, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí). Rovněž právní teorie se shoduje na tom, že věcná břemena spolu s právy jim odpovídajícími mohou zaniknout jednak obecnými způsoby uplatňujícími se u všech práv a povinností, a jednak zvláštními způsoby. Občanský zákoník v § 151p odst. 1 stanoví, že věcná břemena zanikají ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu nebo písemnou smlouvou. Vedle výslovně regulovaných způsobů lze ovšem vymezit i další - obecné způsoby uplatňující se u všech práv a povinností, mezi které patří i zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky nebo uplynutím doby trvání věcného břemene stanovené ve smlouvě o vzniku věcného břemene.*“⁹⁰

4.7 Promlčení věcných břemen

Obecně se dle ustanovení § 100 odst. 1 OZ právo se promlčí, nebylo-li vykonáno v zákonem stanovené době. Marné uplynutí promlčecí lhůty nemá samo o sobě za následek zánik práva, ale pouze jeho určité oslabení. Jeho vykonatelnost je podmíněna vznesením

⁸⁸ Blíže viz. nález Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp.zn. III. ÚS 104/04, dostupné na <http://nalus.usoud.cz>.

⁸⁹ Srovnej s Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 94, Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, C. H. Beck, 2006, str. 59 a Fiala, J.: Věcná břemena, 1. vydání, Univerzita J.E.Purkyně, Brno, 1988, str. 117

⁹⁰ Blíže viz. nález Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp.zn. III. ÚS 104/04, dostupné na <http://nalus.usoud.cz>.

námítka promlčení u soudu. V případě marného uplynutí promlčecí lhůty a vznesení námítka promlčení u soudu, právo zaniká.

Práva odpovídající věcnému břemenu se dle ustanovení § 109 OZ promlčuje, není-li po dobu 10 let vykonáváno. Promlčecí lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém bylo právo odpovídající věcnému břemenu vykonáno naposled. Pro určení počátku běhu promlčecí lhůty, tedy i pro určení kdy bylo právo odpovídající věcnému břemenu vykonáno naposled, je zapotřebí posoudit obsah jednotlivých věcných břemen.

U věcných břemen, jejichž obsahem je povinnost něco konat (*facere*), například u věcného břemena spočívajícím v udržování nemovitosti v určitém stavu povinným, začne promlčecí doba běžet okamžikem, *kdy povinný subjekt přestal plnit svou povinnost, tj. až tehdy, když nastane nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněným*.⁹¹ Bude-li se jednat o povinnost udržovat určitý stav, například udržovat průjezdnost cesty, dojde k počátku běhu promlčecí doby dnem, kdy nastal stav odporující stanovené povinnosti. V případě, že se jedná o věcné břemeno spočívající v určité pravidelně se opakující činnosti, začíná promlčecí doba běžet dnem následujícím po dni, kdy měla být povinnost splněna.

Promlčecí lhůta u věcných břemen, jejichž obsahem je povinnost něčeho se zdržet (*omittere*), začíná běžet okamžikem, kdy povinný takovou povinnost porušil. Například v případě věcného břemena, jehož obsahem je povinnost povinného zdržet se výstavby svého domu tak, aby nevrhala stín na sousední oprávněný pozemek, počíná promlčecí doba běžet od okamžiku, kdy povinný vystaví dům do takové výšky, že na sousední pozemek vrhá stín.

U věcných břemen, jejichž obsahem je povinnost povinného něco strpět (*pati*), například v případě povinnosti povinného strpět přejezd přes pozemek, počíná promlčecí doba běžet dnem, kdy oprávněný přestal své právo vykonávat, tj. dnem, kdy přes pozemek přejel naposledy.

Promlčecí doba, podobně jako vydržecí lhůta, uplyne po 10 letech dnem, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, který následuje po dni, kdy bylo právo odpovídající věcnému břemenu vykonáno naposled. Spadá-li takový den promlčecí do-

⁹¹ Fiala, J.: Věcná břemena, 1. vydání, Univerzita J.E.Purkyně, Brno, 1988, str. 120.

by na sobotu, neděli nebo svátek, je jejím posledním dnem nejbližší následující pracovní den.

Uplýnutím promlčecí doby, vzniká právo povinného, tj. nositele povinnosti z věcného břemena, vznést námitku promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Toto právo nezanikne ani v důsledku vznesení námitky promlčením. Vznesením námitky promlčení zaniká pouze nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemena, *právo odpovídající věcnému břemenu i povinnost z věcného břemena trvají dále v naturální formě, tzn. dále trvá i právní vztah z věcného břemena.*⁹² Z výše uvedeného vyplývá, že právo může být i po uplynutí promlčecí doby vykonáváno.

U věcných břemen vzniklých ze zákona, je promlčení bezpředmětné. I kdyby nebylo právo odpovídající věcnému břemenu po dobu 10 let vykonáváno, nic v jeho dalším vykonávání nebrání, a to na základě právního důvodu jeho existence, zákona.

4.8 Náhrada

Jak již bylo výše uvedeno, náhrada za zřízení věcného břemene náleží vlastníku věci na základě ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny. Úprava týkající se poskytování náhrad v konkrétních případech věcných břemen není jednotně upravena a je roztržštěna do jednotlivých zvláštních právních předpisů.

Náhrada za věcná břemena vznikající na základě smlouvy uzavřené mezi oprávněným a povinným subjektem je výhradně předmět dané smlouvy. Věcné břemeno tak může být zřízeno bez náhrady, tzn. bezúplatně, nebo za náhradu, tzv. úplatně. Je-li věcné břemeno zřízeno úplatně, náhradou je většinou jednorázové peněžité plnění. Obdobně se postupuje i v případě změny či zániku věcného břemene na základě konsensu oprávněného a povinného subjektu.

V případě vzniku, zrušení či změny věcného břemena na základě rozhodnutí soudu, musí soud zároveň, v souladu s ustanovením čl. 11 odst. 4 Listiny, rozhodnout o výši náhrady.

Pro určení výše náhrady poskytované za zřízení, změnu či zrušení věcného břemena se použije výnosový způsob dle ustanovení § 2 odst. 3 písm. b) zákona o oceňo-

⁹² Viz. Bradáč, A. a kol: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009, str. 95.

vání majetku. Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Dle ustanovení § 18 téhož zákona se právo odpovídající věcnému břemenu oceňuje na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny, který se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Jedná-li o věcné břemeno zřízené ve prospěch určité osoby, roční užitek se násobí deseti. V případě, že tímto způsobem není možné cenu věcného břemena zjistit, ocení se právo odpovídající věcnému břemenu jednotnou částkou ve výši 10.000,- Kč.

4.9 Evidence věcných břemen

Věcná břemena k nemovitostem, která jsou předmětem evidence katastru nemovitostí se, dle ustanovení § 2 odst. 4 písm. a) katastrálního zákona ve spojení s ustanovením § 1 odst. 1 zákona o zápisech do KN, zapisují do katastru nemovitostí. Ohledně věcných břemen rozlišujeme dva druhy zápisu do katastru nemovitostí, vklad a záznam.

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují věcná břemena, která vznikla, změnila se nebo zanikla na základě smlouvy. Vklad má konstitutivní charakter, což znamená, že právo k nemovitosti evidované v katastru vzniká, mění se či zaniká provedením vkladu do katastru nemovitostí.⁹³ Tomu odpovídá i tzv. intabulační princip, který ovládá vznik, změnu či zánik věcného břemena na základě smlouvy. Věcné břemeno v takovém případě vzniká, mění se nebo zaniká ke dni povolení vkladu do katastru nemovitostí. Vklad je povolen zpětně ke dni podání návrhu, věcné břemeno tak vzniká, mění se nebo zaniká ke dni podání návrhu na zahájení řízení příslušnému katastrálnímu úřadu, jehož předmětem je vznik, změna či zánik věcného břemena.

Záznamem se do katastru nemovitostí zapisují věcná břemena, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, v rámci řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora při veřejné dražbě nebo vydržením. Na rozdíl od vkladu má záznam pouze deklaratorní účinky, záznamem se tedy zapisují do katastru nemovitostí práva, jejichž existence nezáleží na zápisu. *Právo zapsané*

⁹³ Viz. Pekárek, M. a kol.: Pozemkové právo, 1. vydání, Aleš Čeněk, Plzeň, 2010, str. 209.

*záznamem je pouze odrazem určité právní skutečnosti, k níž došlo nezávisle na činnosti katastrálního úřadu.*⁹⁴

Věcné břemeno omezující vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí je, s ohledem na ochrannou funkci katastru nemovitostí, uváděno vždy na příslušném listu vlastnictví. V případě oprávněné nemovitosti nebo nemovitosti ve vlastnictví oprávněné osoby je v části B listu vlastnictví – Jiná práva, uvedeno oprávnění, které z věcného břemena pro nemovitost, nebo osobu, v jejímž vlastnictví nemovitost je, plyne.⁹⁵ Na listu vlastnictví povinné nemovitosti, je v části C – Omezení vlastnického práva uvedena povinnost, která z věcného práva plyne ve prospěch určité nemovitosti nebo oprávněné osoby.⁹⁶ Je-li oprávněným z věcného břemene určitá osoba, uvádí se na listu vlastnictví identifikační údaje této osoby (v případě oprávněné fyzické osoby je zapotřebí uvést jméno, příjmení, rodné číslo a trvalé bydliště, v případě oprávněné právnické osoby je nutné uvést obchodní firmu, identifikační číslo a sídlo).

⁹⁴ Viz. Pekárek, M. a kol.: Pozemkové právo, 1. vydání, Aleš Čeněk, Plzeň, 2010, str. 216.

⁹⁵ Viz. příloha č. 3 této práce.

⁹⁶ Viz. příloha č. 4 této práce.

5 Právní úprava dle nového občanského zákoníku

Koncepčním východiskem nového občanského zákoníku je *ctít středoevropskou právní tradici a odklonit se od tradic tzv. socialistického práva*.⁹⁷ S ohledem na snahu navázat tam, kde bylo pojetí soukromého práva v roce 1950 přerušeno přijetím prvního socialistického občanského zákoníku u nás, vychází tento návrh z vládní osnovy československého občanského zákoníku z roku 1937, která nebyla v důsledku politických změn v Československu nikdy přijata. *Tento vládní návrh sledoval modernizační revizi rakouského obecného zákoníku občanského (ABGB) z r.1811 v jeho konfrontaci s novějšími evropskými zákoníky, zejména německým a švýcarským*.⁹⁸

Právní úprava věcných břemen prodělala přijetím nového občanského zákoníku zásadní změny, a to na základě výše uvedených skutečností. Věcná břemena jsou v novém občanském zákoníku upravena v ustanoveních § 1257 až 1308.

Nový občanský zákoník restituuje klasické rozřazení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena.

Pojem služebnost je znám již z římského práva, jedná se o věcné právo postihující vlastníka věci takovým způsobem, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Novinkou je tzv. vlastníková služebnost, kdy je vlastníku pozemku umožněno zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Tato konstrukce *má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Tato úprava se může týkat cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavění nebo podniků souseda obtěžujících apod.*⁹⁹ S ohledem na toto, je stanoveno, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.

Služebnosti se dělí na pozemkové a osobní. Nový občanský zákoník uvádí demonstrativní výčet typických pozemkových a osobních služebností. Jako pozemková služebnost je uvedena služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy. Mezi osobní služebnosti patří služebnost užívacího práva a služebnost požívacího práva. Tyto demonstrativní výčty vychází z původního vládního

⁹⁷ Viz. Eliáš, K.: Návrh českého občanského zákoníku: Obrat paradigmat, Právní rádce, č. 1/2010.

⁹⁸ Důvodová zpráva nového občanského zákoníku, str. 591, dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>.

⁹⁹ Důvodová zpráva nového občanského zákoníku, str. 904, dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>.

návrtu občanského zákoníku z roku 1937. V novém občanském zákoníku byly, na rozdíl od původního znění, vynechány dnes méně časté případy služebností, jako je například právo spásat žaludy a bukvice nebo právo na košár¹⁰⁰. Tato skutečnost však neznamená, že není možné zřídit služebnost s podobným obsahem. Zřízení takové služebnosti je samozřejmě možné, pouze pokud není takové právo odpovídající služebnosti zákonem zakázáno.

Reálné břemeno spočívá v zatížení věci takovým způsobem, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo konat. *Reálné břemeno zakládá vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že nebude-li plněno, transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu.*¹⁰¹

V rámci srovnání právní úpravy platné v současné době a právní úpravy budoucí dle nového občanského zákoníku, docházím ke zcela jednoznačným závěrům: Budoucí právní úprava věcných břemen je obsáhlejší a konkrétnější, když je obsažena v 53 paragrafech, naproti čemuž platná právní úprava v pouhých 3 paragrafech. Nová právní úprava je vysoce kazuistická, oproti současné úpravě, která se spíše přiklání k abstrakci. Jak již bylo výše uvedeno, budoucí právní úprava vychází z právní úpravy dvě stě let staré, tomuto faktu také odpovídají použité pojmy a právní jazyk. S ohledem na výše uvedené, se nový občanský zákoník setkává s celou řadou kritiky zejména kvůli svému „zpátečnickému“ charakteru.

¹⁰⁰ Košářem se rozumí ohrada pro ovce na pastvině, louce nebo poli.

¹⁰¹ Důvodová zpráva Nového občanského zákoníku, str. 910, dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>.

6 Závěr

Hlavním cílem této práce bylo podání uceleného a logického výkladu institutu věcných břemen, jakožto způsobu omezování vlastnického práva k půdě.

Omezení vlastnického práva k půdě se v některých aspektech velmi liší od omezení vlastnického práva obecně, a to díky zvláštnostem půdy jakožto předmětu majetkoprávních vztahů. Mezi nejzásadnější zvláštnosti půdy patří její nepostradatelnost, skutečnost, že je základní složkou životního prostředí, její nenahraditelnost, skutečnost, že je produktem přírody, skutečnost, že se neopotřebovává a nespoteřovává a má polyfunkční charakter. Hlavní odlišností, která je dána zejména skutečností, že je půda složkou životního prostředí, je skutečnost, že je nakládání s půdou omezeno z důvodu ochrany životního prostředí. Z tohoto důvodu je pro její využití určitým způsobem zapotřebí souhlas příslušného orgánu ve formě určení druhu pozemku v souladu s platnou územní dokumentací. Proto je vždy nutné postupovat při využití půdy v souladu se zásadou trvale udržitelného rozvoje, která je základem ochrany životního prostředí obecně. Další skutečností, která zásadně ovlivňuje pozemkové vlastnictví, je polyfunkční charakter půdy, na základě kterého může dojít, a velmi často dochází k souběžnému užívání jednoho pozemku více subjekty více způsoby. S ohledem na vlastnost půdy spočívající v její nepřemístitelnosti, je vlastník pozemku povinen vykonávat své vlastnické právo nejen s ohledem na vlastníky sousedních pozemků, ale také s ohledem na veřejný zájem.

Výše uvedené zvláštnosti půdy jako předmětu majetkově právních vztahů, jsou zároveň příčiny, na základě kterých dochází k omezování vlastnického práva k půdě. Nejvýznamněji omezuje vlastnické právo k půdě její nepřemístitelnost, možnost jejího souběžného užívání více subjekty a ochrana veřejného zájmu. S ohledem na nepřemístitelnost pozemků vznikají na základě principu reciprocit tzv. sousedské vztahy. Sousedské vztahy jsou typickým pojmovým omezením vlastnického práva, kdy má vlastník jednoho pozemku povinnost zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv vlastníka sousedního pozemku.

Obecně rozlišujeme mezi vnitřním a vnějším omezením vlastnického práva k půdě. Vnitřní omezení vlastnického práva vychází z ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny, přičemž se jedná o omezení pojmové, tedy o omezení vyplývající z vlastnického práva ostatních vlastníků. Toto omezení je založeno na principu reciprocit a je společné pro

všechny vlastníky. Vnější omezení vlastnického práva je zakotveno v ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny a působí pouze jen na vlastníky pozemků nacházejících se na specifických místech a podobně.

Mezi prostředky omezení vlastnického práva k půdě, kterým byl v této práci věnován prostor, patří omezení vlastnického práva na základě smluvního závazku stran, z důvodů ochrany veřejného zájmu a to buď na základě zákona, nebo na základě rozhodnutí správního orgánu, a na základě věcných břemen. S ohledem na zásadu smluvní autonomie ovládající soukromé právo, je každý vlastník pozemku oprávněn smluvně omezit své vlastnické právo k předmětnému pozemku. Tato smluvní omezení se často zaměňují s věcnými břemeny, avšak působí pouze inter partes a nepřechází na právní nástupce smluvních stran, tudíž věcnými břemeny ani být nemohou. Omezení vlastnického práva k pozemkům z důvodu ochrany veřejného zájmu je možné na základě zákona nebo na základě rozhodnutí správního orgánu. Pojem veřejný zájem je pojmem nedefinovaným, tedy neurčitým. Obecně se vychází z toho, že veřejným zájmem je takový zájem, který je společný pro celou společnost, nebo alespoň pro její podstatnou část, a směřuje-li k všeobecnému blahu. Omezení na základě zákona má charakter omezení vyplývajících nejčastěji ze složkových zákonů z oblasti práva životního prostředí, tj. jedná se o omezení vyplývající například z lesního zákona. Účelem lesního zákona je stanovení předpokladů pro zachování lesa, péče o obnovu lesa, jakožto národního bohatství, které tvoří složku životního prostředí. Účel lesního zákona je bezpochyby možné považovat za účel v souladu s veřejným zájmem. Aby mohl být tento veřejný zájem prosazován, musí být vlastnické právo vlastníků lesů určitým způsobem omezeno – například se jedná o omezení v rámci provádění těžby, stanovení povinností za účelem následné rekultivace lesních porostů. Nejčastějším omezením vlastnického práva na základě rozhodnutí správního orgánu z důvodu ochrany veřejného zájmu je územní opatření o stavební uzávěře, kterým se zakazuje nebo omezuje výstavba v určitém území, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Věcná břemena, ústřední téma této práce, jsou prostředkem omezujícím vlastnické právo k nemovitostem takovým způsobem, že omezují vlastníka věci, aby ve prospěch jiné individuálně určené osoby nebo osoby vlastníci určitou individuálně určenou nemovitost, něco konal, něco strpěl nebo aby se něčeho zdržel.

Platná právní úprava je obsažena v ustanoveních § 151n až § 151p OZ se omezuje se pouze na třídění věcných břemen na věcná břemena *in personam* a věcná břemena *in rem*, výčet způsobů vzniku a zániku věcných břemen.

Věcná břemena *in personam* jsou taková, která svědčí konkrétní, tzv. oprávněné osobě, a věcná břemena *in rem* svědčí vlastníkově oprávněné nemovitosti. Práva odpovídající věcným břemenům *in personam* zanikají nejpozději smrtí oprávněné osoby a na její právní nástupce nepřechází.

Věcná břemena mohou vzniknout na základě písemné smlouvy, na základě závěti, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením. Vznik věcných břemen na základě písemné smlouvy je ovládán tzv. intabulačním principem, což znamená, že aby mohlo věcné břemeno vzniknout, je nezbytný vklad této smlouvy do katastru nemovitostí. Věcné břemeno pak vzniká zpětně ke dni podání návrhu na klad příslušnému katastrálnímu úřadu. Věcná břemena vznikající ze zákona jsou tzv. věcnými břemeny *ex lege* a vznikají ke dni účinnosti právního předpisu nebo na základě splnění hypotézy právní normy, která vznik věcného břemene předpokládá. Tato věcná břemena *ex lege* velmi často prosazují veřejnoprávní zájem a užívání před zájmy soukromými. S ohledem na výše uvedené, tato věcná břemena *ex lege* věcnými břemeny vůbec nejsou, nejsou totiž ani zapisována do katastru nemovitostí. Věcná břemena vznikající na základě rozhodnutí příslušného orgánu, jsou věcnými břemeny vznikající rozhodnutím soudu v rámci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, v rámci vypořádání neoprávněné stavby a v rámci zřízení práva cesty, dále pak věcná břemena vznikající na základě rozhodnutí správního orgánu v rámci řízení o vyvlastnění, v rámci řízení o vydání nemovitosti v restituci a v rámci schvalování návrhu pozemkových úprav. Věcná břemena mohou také vzniknout vydržením, po uplynutí 10 leté vydržecí lhůty.

Způsoby zániku věcných břemen uvedené v ustanovení § 151p odst. 1 OZ jsou výčtem demonstrativním, a věcná břemena zanikají, vedle zániku na základě zákona nebo rozhodnutím příslušného orgánu, ještě obecnými způsoby zániku závazků, jako je zánik na základě smlouvy, smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby, splnutí, uplynutí doby a splnění rozvazovací podmínky. Pro zánik věcného břemene není relevantní, jaký byl právní důvod jeho vzniku, a věcné břemeno tak může vzniknout na základě rozhodnutí příslušného orgánu a zaniknout na základě písemné smlouvy subjektů.

Platná právní úprava věcných břemen je výsledkem mnoha novelizací OZ 1964, které měly za cíl zbavit OZ „komunistických přežitků“. Z tohoto důvodu vznikla ne úplně vyhovující právní úprava *de lege lata*, jak dokládá stále se rozvíjející judikatura. Z hlediska tohoto zjištění, je přijetí právní úpravy obsažené v novém občanském zákoníku jistě velkým pozitivem. Na základě komparace budoucí a stávající právní úpravy, jsem dospěla, stejně jako mnoho autorů, k názoru, že přijetím nového občanského zákoníku došlo k posunu občanského práva, jako základního těžiště soukromého práva, o dvě stě let zpět.

Ohledně právní úpravy věcných břemen došlo přijetím nového občanského zákoníku k zásadním změnám. Zejména došlo k nahrazení věcných břemen *in personam* a *in rem* pojmy služebnost a reálné břemeno, což považuji za ne úplně šťastné, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o instituty vycházející z právní úpravy platné v roce 1811. Právní úprava věcných služebností a reálných břemen obsažená v novém občanském zákoníku, je velmi kazuistická a s ohledem na výše uvedené skutečnosti je považována za zpátečnickou.

Seznam použité literatury

Monografie

1. Bělovský, P.: Občanské právo v rámci Bobek, M., Molek, P., Šimíček, V. (eds.): Komunistické právo v Československu. Kapitoly z dějin bezpráví, Mezinárodní politologický ústav, Masarykova univerzita, Brno, 2009, dostupné na <http://www.komunistickepravo.cz/>
2. Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, Praha, 2009
3. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010
4. Důvodová zpráva nového občanského zákoníku, dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>
5. Fiala, J.: Věcná břemena, 1. vydání, Univerzita J.E.Purkyně, Brno, 1988
6. Holub, M. a kol.: Občanský zákoník: komentář, 1. svazek § 1 - § 487, 1. Vydání, Linde Praha a.s., Praha, 2002
7. Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 1995,
8. Pekárek, M. a kol.: Pozemkové právo, 1. vydání, Aleš Čeněk, Plzeň, 2010
9. Plecítý, V., Vrabc, J., Salač, J.: Základy občanského práva, 4. vydání, Aleš Čeněk, Plzeň, 2009
10. Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, C. H. Beck, Praha, 2006
11. Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4. vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009

Odborné články

1. Článek č. 15565. Změna věcného břemene v subjektu, 28.12.2001, dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/obcanske-pravo/zmena-vecneho-bremene-v-subjektu-15565.html>
2. Eliáš, K.: Návrh českého občanského zákoníku: Obrat paradigmat, Právní rádce, č. 1/2010.

3. Havelková, S.: Veřejný zájem – aplikace pojmu v ochraně přírody, časopis Ochrana přírody, č. 3/2008
4. Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 51
5. Spáčil, J.: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku, Právní rozhledy, 3/2006
6. Spáčil, J.: Žaloby týkající se věcných břemen, Bulletin advokacie, č. 4/2006
7. Tomek, M.: Právo nezbytné cesty, Právní rádce, č. 2/2009

Elektronické zdroje

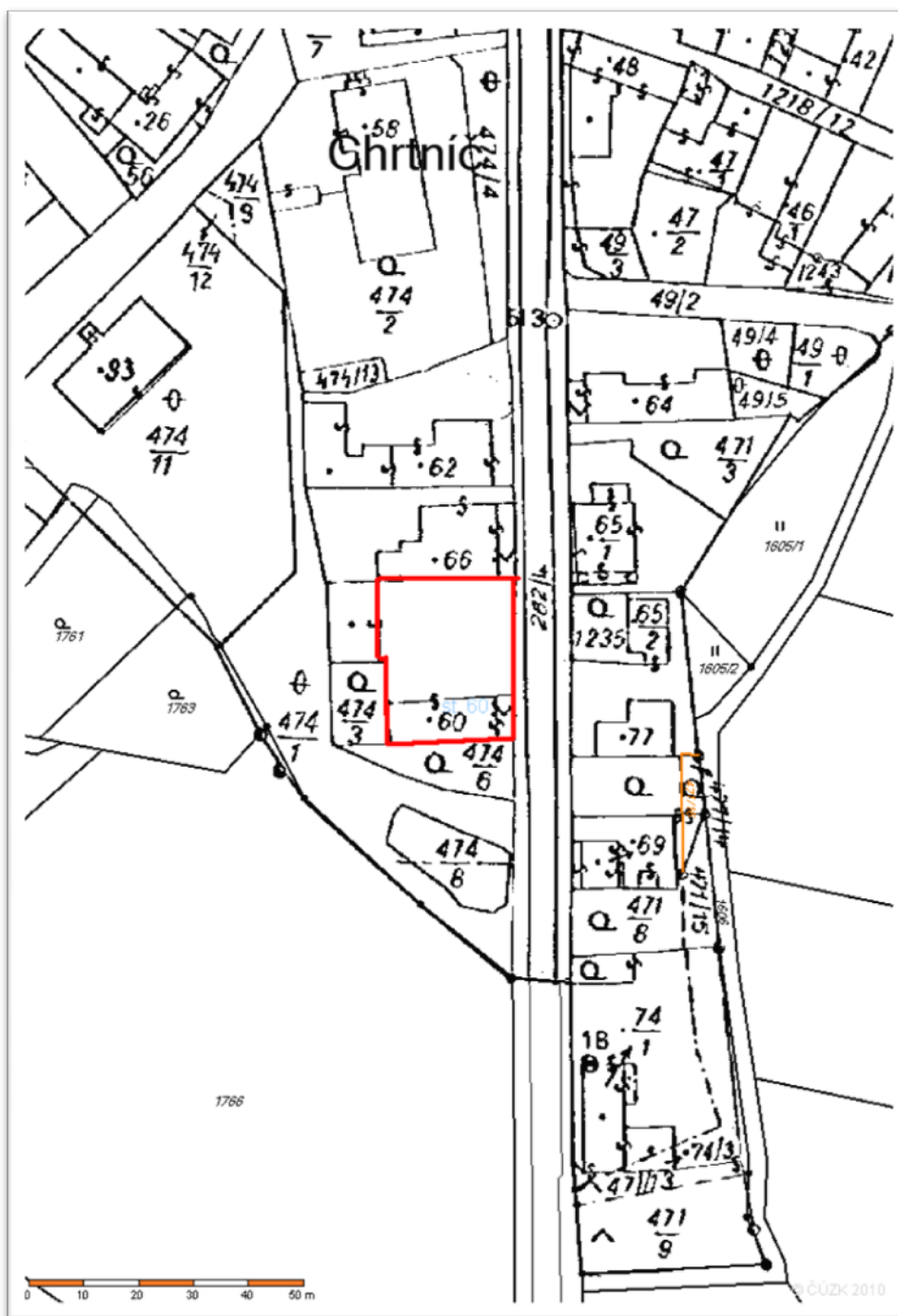
1. <http://www.epravo.cz/>
2. <http://www.nsoud.cz/>
3. <http://nalus.usoud.cz/>
4. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>
5. <http://www.komunistickepravo.cz/>
6. <http://www.KaKaniien.info/>
7. <http://www.prf.cuni.cz/>
8. <http://www.beck-online.cz/>
9. <http://www.cak.cz/>
10. <http://www.casopis.ochranaprirody.cz/>

Judikatura

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.09.2002, sp.zn. 22 Cdo 2302/2000
2. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 03.12.2003, sp.zn. 22 Cdo 946/2003
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.4.2004, sp.zn. 22 Cdo 559/2004
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.07.2005, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 06.11.2008, sp.zn. 22 Cdo 3619/2008
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.05.2005, sp.zn. 22 Cdo 2395/2004
7. Nález Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp.zn. III. ÚS 104/04

8. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.4.2001, sp.zn. 22 Cdo 2147/99
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.12.2000, sp.zn. 20 Cdo 1265/98
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.07.2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000

Příloha č. 1



Kopie katastrální mapy¹⁰² pozemku parc.č. st. 60 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 841m² zapsaného pro k.ú. Chrtňice, obec Chrtňice, na LV č. 16 vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

¹⁰² Výstup ze serveru <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz> ze dne 24.03.2012 06:57:43

Příloha č. 2

KOPIE

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav						Nový stav						
Číslo katastr. parcel. listu	Výměra parcely		Druh pozemku	Číslo katastr. parcel. listu	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení	Porovnáni se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob určení
338/1										338/1		287
338/2										338/2		1950

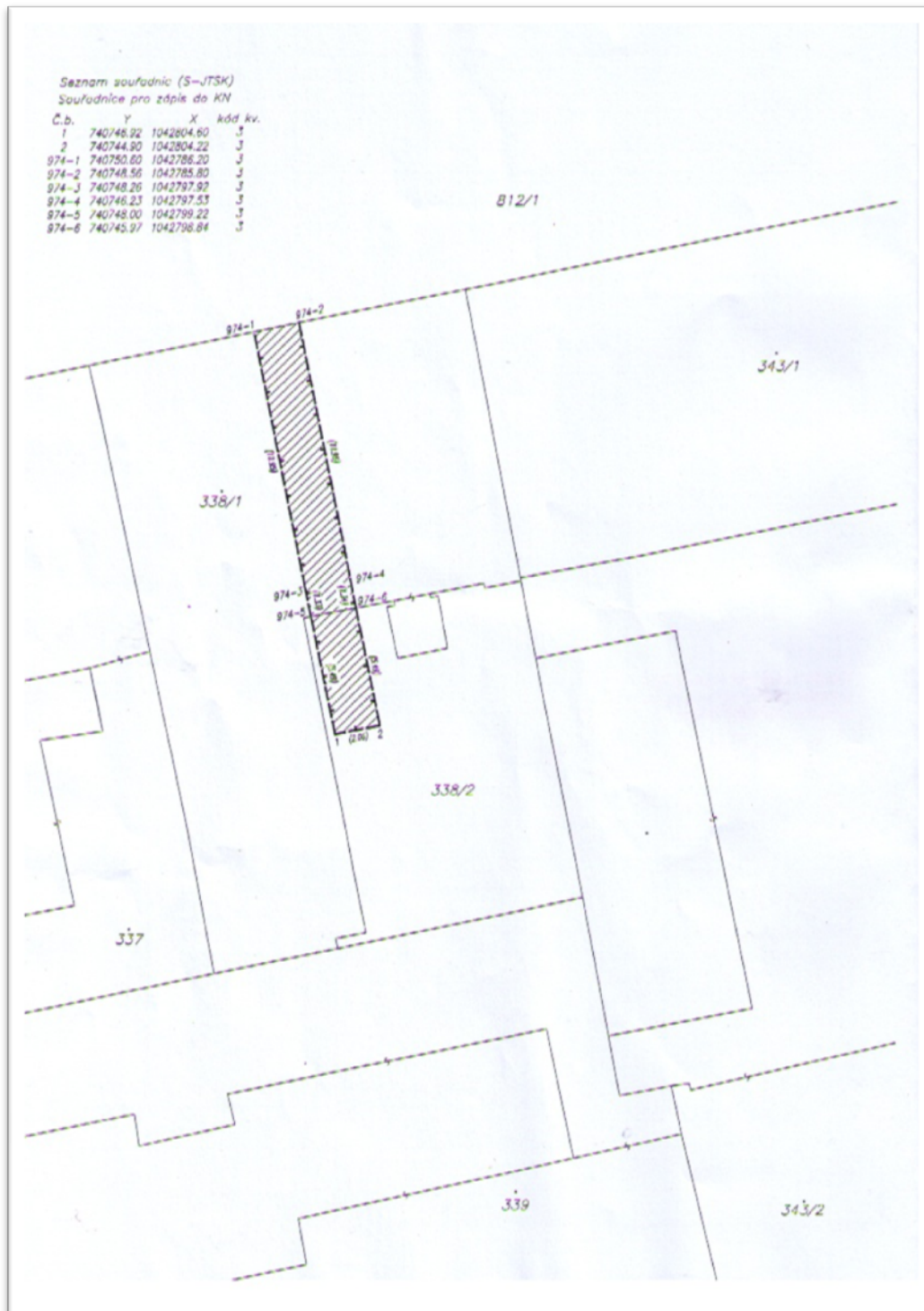
Oprávněný : *dle smlouvy*
Druh věcného břemene : *dle smlouvy*

Kopie souhlasí s prvopisem geometrického plánu založeným u katastrálního úřadu
Alena FORTOVÁ *[podepsáno]*
21-03-2012

2 strany PU 8545/2012

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení věcného břemene</p> <p>Vyhotovil: <i>JG Praha s.r.o.</i> geodetická kancelář Ke Strnce 1786/5, 182 00 Praha</p> <p>Číslo plánu: <i>1008-80/2010</i></p> <p>Okres: <i>—</i></p> <p>Obec: <i>Praha</i></p> <p>Katastrální území: <i>Karlín</i></p> <p>Mapový list: <i>DKM</i></p> <p>Řád způsobu určení vymezení: <i>je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.</i></p> <p>Dosavadním vlastním souhlasem bylo poskytnuto možností evidencí ve vztahu k příslušným historickým nálezům, které byly srovnány s příslušnými opatřeními.</p>	<p>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><i>Cigánková</i></p> <p>Geometrický plán soubor územní opatření zeměměřičský inženýr Ing. Milada Cigánková</p> <p>Dne: <i>8.4.2010</i> Datum: <i>7/2/2010</i></p> <p>Územní opatření zeměměřičský inženýr sepsané se souborem územní geometrického plánu, se číselní přílohou přesností a se souborem v číselné náležitosti podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s vyznačením parcel.</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><i>[podepsáno]</i></p> <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště sestavil Ing. Ludmila Hozová</p> <p>Dne: <i>20-04-2010</i> Datum: <i>13.9.6.2010</i></p> <p>Jeden prvopis geometrického plánu s přílohou přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
--	--	--



Geometrický plán vyznačuje rozsah věcného břemene právo chůze, jízdy a průjezdu přes pozemek parc.č. 338/1 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 340 m², zapsaný pro k.ú. Karlín, obec Praha, část obce Karlín, na LV č. 287 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha svědčící pozemku parc.č. 338/2

(ostatní plocha), o výměře 95 m², zapsánému pro k.ú. Karlín, obec Praha, část obce Karlín, na LV č. 1950 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Příloha č. 3

Okres: CZ0513 Liberec	Obec: 563889 Liberec			
Kat.území: 682039 Liberec	List vlastnictví: xxxxx			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
Pulda Ivan, Bezová 280/11, Liberec - Liberec XIII-Nové Pavlovice, 460 14 Liberec 14	xxxxxx/xxxx	1/2		
Pulda Vladislav, Ječná 488/23, Liberec - Liberec XV-Starý Harcov, 460 05 Liberec 5	xxxxxx/xxxx	1/2		
B Nemovitost				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
3052/1	461	zahradá		zemědělský půdní fond, památková zóna - budova, pozemek v pam.zóně
B Jiná				
<i>Typ vztahu</i>				
<i>Oprávnění pro</i>		<i>Povinnost k</i>		
I Věcné břemeno brání vody				
ze dne 29.12.1997. Právní účinky vkladu ke dni 31.12.1997.				
Parcela: 3052/1	Parcela: 3052/2		Z-7700678/1998-505	
Listin Smlouva o věcném břemeni V3 7130/1997				
		POLVZ:678/1998	Z-7700678/1998-505	
I Věcné břemeno chůze a jízdy				
ze dne 29.12.1997. Právní účinky vkladu ke dni 31.12.1997.				
Parcela: 3052/1	Parcela: 3052/4		Z-7700678/1998-505	
Listin Smlouva o věcném břemeni V3 7130/1997				
		POLVZ:678/1998	Z-7700678/1998-505	
C Omezení vlastnického - Bez zápisu				
D Jiné - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
<i>Listin</i>				
I Usnesení soudu o schválení dědické dohody 35 D-1180/2003 ze dne 30.10.2003. Právní moc ke dni 26.11.2003.				
			Z-8036/2003-505	
Pro: Pulda Ivan, Bezová 280/11, Liberec - Liberec XIII-Nové Pavlovice, 460 14 Liberec 14			RČ/IČO: 460916/002	
Pulda Vladislav, Ječná 488/23, Liberec - Liberec XV-Starý Harcov, 460 05 Liberec 5			481018/007	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám				
<i>Parcela</i>	<i>BPE</i>	<i>Výměra[m2]</i>		
3052/1	83424	461		
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován				

Výpis z katastru nemovitostí¹⁰³ zobrazující věcná břemena z hlediska oprávněného subjektu – v části B1 - Jiná oprávnění.

¹⁰³ Soukromý zdroj.

Konkrétně se jedná o věcné břemeno braní vody ve prospěch oprávněného pozemku parc.č. 3052/1 (zahrada), o výměře 461 m², zapsaného pro k.ú. Liberec, obec Liberec, na LV č. 1279 vedeném Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. Povinným je v tomto případě pozemek parc.č. 3052/2 (zahrada) o výměře 66 m², zapsaný pro k.ú. Liberec, obec Liberec, na LV č. 11156 vedeném Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

A dále pak o věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch oprávněného pozemku parc.č. 3052/1 (zahrada), o výměře 461 m², zapsaného pro k.ú. Liberec, obec Liberec, na LV č. 1279 vedeném Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. V tomto případě je povinným pozemek parc.č. 3052/4 (zahrada) o výměře 51 m², zapsaný pro k.ú. Liberec, obec Liberec, na LV č. 11156 vedeném Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

Příloha č. 4

Okres: CZ0513 Liberec	Obec: 563889 Liberec			
Kat.území: 682039 Liberec	List vlastnictví: xxxxx			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikáto	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
Pokorná Dana, Horova 935/10, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1	xxxxxx/xxxx	1/4		
SJM Svatoš Jiří Ing. a Svatošová Eva Mgr., Mozartova 670/4, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1	xxxxxx/xxxx	3/4		
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitost				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
3052/2	66	zahrađa		zemědělský půdní fond, památková zóna - budova, pozemek v pam.zóně
3052/3	265	zahrađa		zemědělský půdní fond, památková zóna - budova, pozemek v pam.zóně
3052/4	51	zahrađa		zemědělský půdní fond, památková zóna - budova, pozemek v pam.zóně
B Jiná - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického				
<i>Typ vztahu</i>				
<i>Oprávnění pro</i>		<i>Povinnost k</i>		
I Věcné břemeno brání vody				
ze dne 29.12.1997. Právní účinky vkladu ke dni 31.12.1997.				
Parcela: 3052/1	Parcela: 3052/2		Z-7700678/1998-505	
Listina Smlouva o věcném břeměni V3 7130/1997		POLVZ:678/1998	Z-7700678/1998-505	
I Věcné břemeno chůze a jízdy				
ze dne 29.12.1997. Právní účinky vkladu ke dni 31.12.1997.				
Parcela: 3052/1	Parcela: 3052/4		Z-7700678/1998-505	
Listina Smlouva o věcném břeměni V3 7130/1997		POLVZ:678/1998	Z-7700678/1998-505	
D Jiné - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
<i>Listin</i>				
I Dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví V15 7130/1997 ze dne 29.12.1997. Právní účinky vkladu ke dni 31.12.1997.				
		POLVZ:678/1998	Z-7700678/1998-505	
Pro: Pokorná Dana, Horova 935/10, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1			RČ/IČO: 515223/126	
I Smlouva kupní ze dne 16.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2003.				
			V-6554/2003-505	
Pro: Svatoš Jiří Ing. a Svatošová Eva Mgr., Mozartova 670/4, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1			RČ/IČO: 620409/1696	565707/0562

Výpis z katastru nemovitostí¹⁰⁴ zobrazující věcné břemeno věcná břemena popsaná v příloze č. 3 z hlediska povinného subjektu – zápis v části C Listu vlastnictví.

¹⁰⁴ Soukromý zdroj.

Summary – Plots and Entitlements

The purpose of this thesis is the logical and systematically interpretation of a limitation of an ownership right to ground, especially of the easements.

This thesis is subdivided into six parts. The First part contains an introduction to an issue of limitation of an ownership right to ground.

The Second part of this thesis is focused on the basic concepts of the law of plots, as is the ownership right, ground and its specific characteristics and plots, which are necessary to understand the main topic.

The Third part contains general characteristics of the limitation of ownership rights to plots and its legal causes. The legal causes of the limitation of ownership rights to plots vest in the impossibility of the moving of plots and in the possibility of using plots in many ways at the same moment. Ways of the limitation of ownership rights to plots are contained in this part as well. It is contractual obligations of parties, the limitation by the protection of the public interest on the basis of law, the limitation by the protection of the public interest on the basis of administrative authority's decision and the easements. This part also contains the issue of the refunding of the limitation of ownership rights to plots.

The Fourth part of this thesis is focused on easements. This part is subdivided into nine chapters – Characteristics of easements: the determination of the concept of easements, their function, kinds, subjects, content, objects and their protection; the historical evolution; the contemporary legal regulation: the creation, the alteration and the termination of easements, their limitation of actions, the refunding of easements and their evidence in the Land Registry.

The Fifth part contains the future legal regulation of easements by The New Civil Code.

The last part, the sixth one, contains the conclusion of this work, which is focused on the assessment of the contemporary legal regulation and its comparison with the future legal regulation by The New Civil Code.

Abstrakt

Obsahem této práce je právní úprava omezení vlastnického práva k půdě se zaměřením na věcná břemena, jako na jeden z prostředků takového omezení. Práce popisuje historický vývoj institutu věcných břemen na území České republiky, vykládá a hodnotí současnou právní úpravu, přibližuje budoucí právní úpravu dle nového občanského zákoníku a tu následně porovnává s právní úpravou současnou.

Abstract

This thesis is focused on the limitation of an ownership right to ground, especially to easements, as a one of the ways of the limitation of ownership rights to plots. The thesis describes the historical evolution of easements in the Czech republic, narrates and assesses the contemporary legal regulation, describes the future legal regulation of easements by The New Civil Codes and compares it with the contemporary legal regulation.

Klíčová slova

- Pozemkové vlastnictví
- Omezení vlastnického práva k pozemkům
- Věcná břemena

The key word

- The landed property
- The limitation of ownership rights to plots
- Easements