

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Mgr. Jan Beneš

# VZNIK, ZMĚNA A ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN

**Rigorózní práce**

Vedoucí rigorózní práce:  
Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.

Katedra občanského práva

Praha, 28. února 2013

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených. Dále prohlašuji, že jsem označil veškeré prameny, z nichž jsem čerpal, a to způsobem ve vědecké práci obvyklým. Současně prohlašuji, že tato práce nebyla použita k získání jiného nebo stejného titulu.

---

Mgr. Jan Beneš, 28. února 2013

## **PODĚKOVÁNÍ**

Mé poděkování patří všem těm, kteří mně poskytli podporu při vypracování této rigorózní práce. Jmenovitě pak vedoucímu práce Prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc. za vstřícný přístup, trpělivost, jakož i inspiraci z jím vedeného vědeckého semináře.

## PROLOG

*„Ten vejměnek je, dítě, trpká kůrka. Kdybychom si některý den chtěli kapku odpočinout, hned je zle\*“.*

*Karel Václav Rais, 1887*

---

\* Rais, K. V. *Výminkáři. Povídka: Matka a děti*. Praha: Odeon, vydání osmnácté, 1976. str. 34.

## OBSAH PRÁCE:

<b>OBSAH PRÁCE:</b> .....	<b>4</b>
<b>ÚVOD</b> .....	<b>6</b>
<b>ČÁST PRVNÍ VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN</b> .....	<b>9</b>
I.1 DĚLENÍ ZPŮSOBŮ VZNIKU VĚCNÝCH BŘEMEN .....	11
I.1.1 Odvozené způsoby vzniku.....	12
I.1.2 Neodvozené způsoby vzniku .....	17
<b>1. VZNIK NA ZÁKLADĚ SMLOUVY</b> .....	<b>19</b>
1.1 NEPLATNOST SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE .....	21
1.2 ZRUŠENÍ SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE .....	24
<b>2. VZNIK NA ZÁKLADĚ ZÁVĚTI A SCHVÁLENOU DOHODOU DĚDICŮ</b> .	<b>26</b>
2.1 VZNIK NA ZÁKLADĚ ZÁVĚTI.....	27
2.2 VZNIK SCHVÁLENOU DOHODOU DĚDICŮ .....	28
<b>3. VZNIK ROZHODNUTÍM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU</b> .....	<b>29</b>
3.1 OBECNÉ PŘEDPOKLADY ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE ROZHODNUTÍM.....	32
3.1.1 Zákonný podklad .....	33
3.1.2 Existence veřejného zájmu .....	33
3.1.3 Přiměřenost a šetrnost při zřízení věcného břemene rozhodnutím .....	34
3.1.4 Přiznání odpovídající náhrady .....	36
3.2 MAJETKOVÉ ASPEKTY VĚCNÝCH BŘEMEN.....	37
3.3 NĚKTERÉ PŘÍPADY ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE ROZHODNUTÍM.....	40
3.3.1 Zřízení věcného břemene při vypořádání tzv. neoprávněné stavby.....	40
3.3.2 Zřízení věcného břemene při vypořádání spoluvlastnictví.....	43
3.3.3 Zřízení věcného břemene nezbytné cesty .....	44
<b>4. VZNIK ZE ZÁKONA</b> .....	<b>50</b>
<b>5. VZNIK VYDRŽENÍM</b> .....	<b>53</b>
5.1 PŘEDMĚT PŘÍPUSTNÝ K VYDRŽENÍ .....	53
5.2 DRŽITELSKÁ VŮLE .....	55
5.3 VÝKON PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI.....	56
5.4 NABYTÍ, TRVÁNÍ A ZÁNİK DRŽBY PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI ...	59
5.5 OPRÁVNĚNOST DRŽBY PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI.....	64
5.5.1 Domnělý primární právní titul .....	66
5.5.2 Domnělý sekundární právní titul .....	69
5.5.3 Okolnosti dobrou víru vylučující .....	73
5.5.4 Posuzování dobré víry .....	74
5.6 VYDRŽECÍ DOBA .....	75
5.7 DŮSLEDKY VYDRŽENÍ.....	77
<b>ČÁST DRUHÁ ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN</b> .....	<b>81</b>
<b>6. FORMÁLNÍ ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN</b> .....	<b>85</b>
6.1 ZMĚNY SUBJEKTŮ VĚCNÝCH BŘEMEN .....	85
6.1.1 Změny oprávněného subjektu .....	86
6.1.2 Změny individuálně určeného povinného subjektu .....	87
6.2 FORMÁLNÍ ZMĚNY PŘEDMĚTU VĚCNÝCH BŘEMEN .....	89
<b>7. MATERIÁLNÍ ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN</b> .....	<b>93</b>
7.1 FORMY ZMĚN ROZŠÍŘUJÍCÍCH.....	93
7.2 FORMY ZMĚN ZUŽUJÍCÍCH.....	96
7.3 FORMY ZMĚN SMÍŠENÝCH.....	96

<b>ČÁST TŘETÍ ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN</b> .....	<b>98</b>
III.1 OTÁZKA VZDÁNÍ SE PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI .....	101
<b>8. ZÁNİK NA ZÁKLADĚ SMLOUVY</b> .....	<b>104</b>
<b>9. ZÁNİK ROZHODNUTÍM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU</b> .....	<b>105</b>
9.1 ZÁNİK PRO HRUBÝ NEPOMĚR MEZI VĚCNÝM BŘEMENEM A VÝHODOU.....	106
9.1.1 Podání příslušného návrhu.....	107
9.1.2 Existence změny poměrů .....	109
9.1.3 Hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného .....	111
9.1.4 Příčinná souvislost .....	112
9.1.5 Přiznání přiměřené náhrady .....	113
<b>10. ZÁNİK ZE ZÁKONA</b> .....	<b>117</b>
10.1 ZÁNİK TRVALOU NEMOŽNOSTÍ VÝKONU .....	118
10.2 ZÁNİK SMRTÍ, RESP. ZÁNÍKEM OSOBY OPRAVNĚNÉ .....	124
10.3 ZÁNİK SOUDNÍ DRAŽBOU .....	125
10.4 ZÁNİK V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ.....	127
10.5 ZÁNİK V SOUVISLOSTI S VYVLASTNĚNÍM STAVBY ČI POZEMKU .....	128
<b>11. DALŠÍ ZVLÁŠT NEUPRAVENÉ ZPŮSOBY ZÁNÍKU</b> .....	<b>129</b>
11.1 ZÁNİK SPLYNUTÍM .....	130
11.1.1 Argumentace pro přípustnost vlastníkovu věcného břemene .....	131
11.1.2 Kritický rozbor přípustnosti vlastníkovu věcného břemene .....	133
11.1.3 Argumentace pro nepřípustnost vlastníkovu věcného břemene .....	134
11.1.4 Kritický rozbor nepřípustnosti vlastníkovu věcného břemene .....	136
11.1.5 Shrnutí problematiky vlastníkovu věcného břemene.....	138
11.1.6 Vlastníkovu věcné břemeno původní .....	140
11.2 PROBLEMATIKA ZÁNÍKU ČÁSTEČNÝM SPLYNUTÍM .....	141
11.2.1 Spoluvlastníkovu věcné břemeno následné .....	142
11.2.2 Spoluvlastníkovu věcné břemeno původní .....	143
11.2.3 Další případy částečného splynutí .....	146
11.3 ZÁNİK UPLYNUTÍM DOBY; ZÁNİK SPLNĚNÍM ROZVAZOVACÍ PODMÍNKY .....	147
11.4 ZÁNİK NEODVOZENÝM VZNIKEM NESLUČITELNÉHO VĚCNÉHO PRÁVA .....	147
<b>12. PROMLČENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN</b> .....	<b>150</b>
12.1 PŘEDPOKLADY PROMLČENÍ.....	150
12.2 DŮSLEDKY PROMLČENÍ.....	154
12.3 KE KONCEPCI PROMLČENÍ.....	157
<b>ČÁST ČTVRTÁ KONKURENCE PRÁV</b> .....	<b>159</b>
<b>13. KONKURENCE S DALŠÍMI VĚCNÝMI BŘEMENY</b> .....	<b>161</b>
<b>14. KONKURENCE S JINÝMI PRÁVY</b> .....	<b>164</b>
14.1 KONKURENCE S JINÝMI VĚCNÝMI PRÁVY K VĚCI CIZÍ .....	165
14.2 KONKURENCE S OBLIGAČNÍMI PRÁVY.....	166
<b>Z Á V Ě R</b> .....	<b>169</b>
<b>SEZNAM ZKRATEK</b> .....	<b>171</b>
<b>POUŽITÁ LITERATURA</b> .....	<b>172</b>
<b>SHRNUTÍ / SUMMARY</b> .....	<b>177</b>
<b>ABSTRAKT / ABSTRACT</b> .....	<b>179</b>

# Ú V O D

Tématem předkládané práce je vznik, změna a zánik věcných břemen. Před tím, než bude věnován prostor zvolenému tématu, bych rád předeslal, že jeho volba nebyla nikterak náhodná. Již má diplomová práce, vedená taktéž Prof. JUDr. Jiřím Švestkou, DrSc., byla věnována tématu věcných břemen, a to konkrétně jejich základním teoretickým otázkám (jmenovitě vlastnímu pojmu věcných břemen, jejich subjektům, obsahu a předmětu). Jakkoli jsem původně plánoval zvolit svou rigorózní práci tak, aby zahrnovala oblast soukromoprávních věcných břemen ve své celistvosti, byl jsem nucen svůj záměr přehodnotit, a to vzhledem k současnému rigoróznímu řádu, jenž zapovídá i jen částečné využití předchozí diplomové práce, byť by byla podstatně rozšířena. Lze tedy říci, že předkládaná rigorózní práce je jakýmsi „druhým dílem“ k tématu věcných břemen, který navazuje na „díl první“, tedy mou předchozí diplomovou práci, a který má ve spojení s ní představovat kompletní zpracování problematiky soukromoprávních věcných břemen. Jistou výjimkou jsou tzv. zákonná (legální) věcná břemena, která pro svou povahu spíše veřejnoprávních omezení vlastnického práva zůstala stranou mého zájmu. Vzhledem ke zmiňovanému propojení rigorózní práce s prací diplomovou předkládaná práce do značné míry na práci diplomovou navazuje, přičemž o problematice, jíž se věnovala diplomová práce nepojednává a toliko v provázaných problematikách odkazuje na závěry v ní již dovozené.

Předkládaná práce je – možná poněkud překvapivě – členěna na čtyři části, kdy po částech věnovaným vzniku, změnám a zániku věcných břemen následuje část pojednávající o konkurenci práv odpovídajícím věcným břemenům s jinými právy, vztahujícími se k těmto předmětu. Včlenění této problematiky do rigorózní práce umožnilo demonstraci praktických důsledků konkurence věcných břemen, která je úzce spjata s problematikou jejich vzniku či zániku, když důsledkem konkurence může být překážka vzniku věcného břemene, anebo naopak zánik věcného břemene původního. Jelikož bylo mojí snahou pojednat v rigorózní práci nejen o obecných teoretických otázkách spojených se vznikem, změnami či zánikem věcných břemen, nýbrž i o praktických stránkách tohoto tématu, považuji zapojení problematiky konkurence práv do rigorózní práce za přínosné.

Jak bylo již naznačeno výše, bylo mým cílem vyjít v předkládané práci jak ze závěrů současné odborné literatury a z právních závěrů dovozených judikaturou, tak z použitelné literatury historické. Současně bylo mým cílem nabídnout kritické zhodnocení publikovaných závěrů, případně vlastní řešení problematických otázek. I vzhledem k tomu, považuji za správné upozornit na jistý nedostatek předkládané rigorózní práce. Tím je skutečnost, že práce vychází z účinné právní úpravy, tj. ze stávajícího občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších změn) a na něj navazujících právních předpisů. Tato práce tak s výjimkou tolika elementárního upozornění na některá podstatnější ustanovení nového občanského zákoníku, vztahující se k vzniku, změně, zániku, příp. konkurenci věcných břemen, nereflakuje na zásadní změny v právní úpravě, jež mají nastat k 1. lednu 2014. Důvod je prostý. Tato práce byla formálně zadána dne 10. února 2011, přičemž na jejím obsahu jsem započal pracovat již o řadu měsíců dříve. Když byl dne 22. března 2012 ve Sbírce zákonů vyhlášen nový občanský zákoník pod č. 89/2012 Sb., byla tato práce již z výrazné většiny hotová. Vyhlášením nového občanského zákoníku jsem tak byl postaven před otázku, zda na tuto připravovanou právní úpravu ve své rigorózní práci reagovat, a to kupř. tím způsobem, že by v každé kapitole bylo pojednáno též o řešení problematiky z hlediska nového civilního kodexu. Tuto variantu jsem však po zralé úvaze ne zvolil, a to z jednoduchého důvodu. Každá odborná práce má určitý rozsah, který by neměl být přespříliš překračován. Jestliže by tedy bylo ambicí pojednat o vícero právních úpravách (tj. i o právní úpravě nového občanského zákoníku), nicméně v rámci řádově totožného rozsahu, pak by nutně takovéto rozšíření šlo na úkor vlastní hloubky (kvality), do níž je řešené téma probíráno. Otázka, zda v této práci reflektovat budoucí občanskoprávní úpravu, se tak stala otázkou, zda upřednostnit úplnost řešeného tématu, nebo kvalitu jeho řešení. V této volbě jsem se přiklonil na stranu kvality, když – poněkud neskromně – musím uvést, že mou ambicí bylo pojednat především o podstatnějších problematikách zvoleného tématu co možná nejhlouběji, resp. nejkvalitněji. Z tohoto důvodu, když již v době vyhlášení nového občanského zákoníku bylo zřejmé, že s ohledem na stávající rozsah této práce musí být některé okrajové – byť velmi zajímavé – právní otázky ponechány stranou, jsem se rozhodl nerozměňovat zamýšlenou hloubku této práce rozšiřováním jejího rozsahu.



Jakkoli jsem tedy přesvědčen, že by bylo vhodné, aby práce zahrnovala též novou občanskoprávní úpravu, tak v situaci, kdy tato práce, čítající nyní ve své úplnosti cca 165 stran, tj. nacházející se na samotné hraně přijatelného rozsahu rigorózních prací, považuji své rozhodnutí upřednostnit kvalitu před úplností za opodstatněné a správné. Je tedy třeba dodat, že tato práce vychází z právního stavu účinného k 28. únoru 2013, a ohledně detailnějšího rozboru budoucí občanskoprávní úpravy nezbývá než odkázat na příslušnou odbornou literaturu<sup>1</sup>, případně na zhodnocení koncepce věcných břemen v budoucím občanském zákoníku (resp. tehdy toliko jeho návrhu), podané v mé předchozí diplomové práci<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Např. viz. SPÁČIL, J. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*. 11/2011. str. 511 a násl.; SPÁČIL, J. Věcná práva v návrhu občanského zákoníku. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., TICHÝ, L. (eds.), *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha: ASPI, 2006.; dále viz. ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). Praha: Linde Praha, a.s. 2012.

<sup>2</sup> Viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. Univerzita Karlova v Praze. Diplomová práce. 2010. str. 95 až 101.

# ČÁST PRVNÍ VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN

Historická civilistická literatura rozlišovala mezi vznikem absolutním, kdy jde o vznik (a nabytí) nového věcného břemene, a vznikem relativním, za který považovala samotné nabytí již existujícího věcného břemene. Pouze o prvním z nich bude pojednáno v této části práce<sup>3</sup>.

Výčet jednotlivých způsobů vzniku, tak jak je uveden v § 151o odst. 1 obč. zák., lze označit za taxativní. Ať již však vzniká věcné břemeno kterýmkoli způsobem, musí vždy z právní skutečnosti jasně vyplývat, že dotyčné právo má mít věcněprávní účinky. „*Má-li být právo (...) zřízeno jako věcné břemeno, musí to z právního úkonu (právní skutečnosti – pozn. J.B.) mimo jakoukoliv pochybnost vyplývat*“<sup>4</sup>. Skutečnost, že zřizované právo má mít formu práva odpovídajícího věcnému břemeni tak musí v právní skutečnosti jej zakládající být buďto výslovně uvedena<sup>5</sup>, nebo musí být alespoň uvedeno, že omezení odpovídající zřizovanému právu přechází s vlastnictvím zatížené nemovitosti na její nabyvatele<sup>6</sup>.

Dle dikce § 151o odst. 1 i.f. obč. zák. je k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům nutný vklad do katastru nemovitostí. Tak tomu však bude pouze v případě smluvního vzniku. „*Vznikne-li věcné břemeno jiným než smluvním způsobem, vyznačuje se do katastru nemovitostí záznamem*“<sup>7</sup>, a to v důsledku speciální úpravy obsažené v § 7 zák. č. 265/1992 Sb. Nadto je-li předmětem věcného břemene nemovitost v katastru neevidovaná, vzniká věcné břemeno již okamžikem účinnosti smlouvy<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> Viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl druhý (§§ 285 až 530). Praha: V. Linhart, 1935. Reprint: Codex Bohemia 1998. str. 811. O vzniku relativním, tedy o nabývání (existujících) věcných břemen bude pojednáno v podkapitole 6.1 Změny subjektů věcných břemen.

<sup>4</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 24 Co 245/99 (*Bulletin advokacie*. 3/2000. str. 89.). Jmenované rozhodnutí výslovně hovoří o vzniku na základě smlouvy a o vzniku na základě závěti.

<sup>5</sup> Tak by tomu mělo být vždy u vzniku ze zákona či vzniku rozhodnutím oprávněného orgánu.

<sup>6</sup> Musí tak být vymezena formální podstata věcných břemen (srov. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 43, 44). V případě vzniku vydržením je tato podmínka splněna tím, že drženo musí být nutně právo odpovídajícího právě věcnému břemeni, viz. podkapitola 5.2 Držitelská vůle.

<sup>7</sup> BUMBA, J. *Věcné břemeno a jeho vyznačení v katastru nemovitostí*. *Právní rádce*. 10/1995. str. 12.

<sup>8</sup> Věcné břemeno může existovat (být zřízeno) i k nemovitosti v katastru neevidované. Opačný závěr by byl v rozporu s legislativním vymezením věcných břemen jako takových. Více viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 91, 92. Uplatní se tedy obdobně pravidla pro nabývání vlastnického práva k nemovitostem, zakotvená v § 133 odst. 2, 3 obč. zák. Pokud by se nicméně jednalo o

Nezbytnou podmínkou vzniku věcného břemene je skutečnost, že jednotlivé prvky právního vztahu, který je věcným břemenem zakládán, splňují předepsané náležitosti<sup>9</sup>. „Nelze zřídit věcné břemeno se zapovězeným obsahem<sup>10</sup>“, vůči neuznanému předmětu, nepřipustnému subjektu, či nenaplňující materiální podstatu věcných břemen, tj. takové věcné břemeno, jemuž odpovídající právo by nepředstavovalo výhodu pro osobu z něj oprávněnou<sup>11</sup>.

Věcná břemena vznikají následujícími způsoby<sup>12</sup>:

- na základě smlouvy<sup>13</sup>;
- na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví<sup>14</sup>;
- schválenou dohodou dědiců;
- rozhodnutím příslušného orgánu;
- ze zákona;
- vydržením;

Zbývá dodat, že nový občanský zákoník<sup>15</sup> stanoví v § 1260, že „*služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena*“. Dále pak též ze

---

věcné břemeno *in rem*, kde panující nemovitost (na rozdíl od nemovitosti zatížené) je nemovitostí evidovanou, pak patrně bude nezbytné právo odpovídající věcnému břemeni do katastru nemovitostí vložit, viz. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4.vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. str. 41.

<sup>9</sup> Ohledně náležitostí jednotlivých prvků věcných břemen, jakožto právního vztahu viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*.

<sup>10</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 225/2006 (www.nsoud.cz). Lze však polemizovat zda v tímto rozhodnutím řešeném případě šlo vskutku o zapovězený obsah. Srov. i pochybnosti uvedené v PETR, B. *Vydržení v českém právu*. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. str. 101.

<sup>11</sup> Viz. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde Praha, 2008. str. 693; srov. též BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 3.vydání. Praha: Linde Praha, 2006. str. 272; dále též viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 40.

<sup>12</sup> Pořadí taxativního výčtu způsobů vzniku věcných břemen odpovídá ust. § 151o obč. zák., jakož i pořadí následujících kapitol (kapitoly 1 až 5) této práce.

<sup>13</sup> Občanský zákoník hovoří o „vzniku písemnou smlouvou“. Použitý termín však není zcela vhodný, jelikož navozuje představu, že již písemnou smlouvou (její účinností) dochází ke vzniku věcného břemene. Jak bude popsáno níže (kapitola 1. Vznik na základě smlouvy), je vznik věcných břemen na základě smlouvy dvoufázový. Toliko první fází je smlouva samotná, pročež ještě na základě samotné písemné smlouvy (její účinností) ke vzniku věcného břemene nedochází (vyjma výjimečných případů, kdy jde o věcné břemeno k nemovitosti v katastru neevidované).

<sup>14</sup> Je zajímavé, že obdobné nedůslednosti jako u bezprostředně předcházejícího způsobu vzniku se zákonodárce nedopustil v tomto případě. Vznik věcného břemene je zde vymezen zcela přesně, a naopak tato práce se dopouští jisté nedůslednosti, když pro zjednodušení dále hovoří o „vzniku na základě závěti“. Užívání tohoto zjednodušeného označení však není v občanskoprávní teorii ničím výjimečným (srov. kupř. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 44).

<sup>15</sup> Zákon č. 89/2012 Sb.

zákonu nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, a to v případech stanovených zákonem<sup>16</sup>. V ust. § 1262 nového občanského zákoníku pak je zakotveno, že „*zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě*“. Naopak „*zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy*“. Jistá omezení při zřizování (vzniku) služebností jsou pak stanoveny pro konkrétní případy<sup>17</sup>. Ohledně vzniku reálných břemen je dikce nového občanského zákoníku stručnější, když toliko v ust. § 1305 stanoví, že „*zřizuje-li se reálné břemeno právním jednáním, vzniká zápisem do veřejného seznamu*“.

### ***1.1 DĚLENÍ ZPŮSOBŮ VZNIKU VĚCNÝCH BŘEMEN***

Jednotlivé způsoby vzniku věcných břemen lze různě dělit<sup>18</sup>. Tato práce za jediné významnější dělení považuje rozlišování mezi odvozeným vznikem věcných břemen a neodvozeným vznikem věcných břemen. Odvozeností zde však není myšlena situace, kdy se určitá osoba stane oprávněným z již existujícího věcného břemene, tedy tzv. relativní vznik věcných břemen. Naopak. Jde o odvozenost od vlastnického práva k zatěžované věci, a to vždy o odvozenost co do vzniku, nikoliv již co do další existence věcného břemene. Co do vlastní existence jsou totiž věcná břemena od vlastnického práva k zatížené věci neodvozená<sup>19</sup>.

Praktickým rozdílem tohoto dělení je ve vázanosti pravidlem, že věcným břemenem lze zatížit i nemovitost již určitým věcným břemenem zatíženou, ovšem s tím, že „*nové věcné břemeno však nesmí být na újmu právům osoby, jejíž oprávnění z věcného břemene vzniklo dříve*“<sup>20</sup>. Uvedené pravidlo totiž váže jen věcná břemena vzniklá

---

<sup>16</sup> Viz. např. ust. § 1029 nového občanského zákoníku.

<sup>17</sup> Dle § 1261 nového občanského zákoníku tak kupř. pozemek určený k plnění funkcí lesa lze zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Taková služebnost může být přitom zřízena jen jako vykupitelná a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny.

<sup>18</sup> Bylo by teoreticky možné hovořit o dělení na způsoby vzniku z vůle vlastníka zatížené nemovitosti, či bez ní; v důsledku úředního (veřejnoprávního) aktu, či bez něj.

<sup>19</sup> Věcná břemena nejsou co do existence odvozena od vlastnického práva k zatížené nemovitosti, viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 25 až 27.

<sup>20</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. str. 1046.

odvozeným způsobem vzniku. Věcná břemena vzniklá neodvozeným způsobem vzniku tak mohou vzniknout i na úkor existujících neslučitelných věcných břemen. Rozlišujícím kritériem (ne)odvozenosti věcných břemen je tak to, zda vznikem nového věcného břemene dojde k zániku existujících neslučitelných věcných břemen<sup>21</sup>, či naopak, zda existence neslučitelných věcných břemen je překážkou vzniku nového věcného břemene. Takto zvolené rozlišující kritérium však v některých případech vede k jiným závěrům, než které bývají v občanskoprávní teorii obvyklé. Tato práce nicméně vychází z přesvědčení, že při kategorizaci věcných břemen je třeba vycházet z konkrétních odlišností těch kterých skupin věcných břemen, jelikož právě takovéto odlišnosti způsobují různé praktické důsledky (příp. naopak podmínky) vzniku věcných břemen. A to i přesto, že tento způsob přístupu k dělení způsobů vzniku věcných břemen se může v některých případech rozcházet s obvyklými závěry občanskoprávní teorie.

### I.1.1 Odvozené způsoby vzniku

Snad jediným nesporně odvozeným způsobem vzniku je vznik věcného břemene na základě smlouvy. Tato odvozenost je zde i vyjádřením toho, že věcné břemeno vzniká z vůle vlastníka zatěžované věci. Proto se i zde uplatní zásada *nemo plus iuris ad alienum transferre potest, quam ipse habet*<sup>22</sup>. Předmětná odvozenost vychází z toho, že při tomto způsobu vzniku je vznik věcného břemene odvislý od omezení vlastnického práva k zatěžované věci. Odvozenost se totiž jasně projeví tehdy, má-li být zřízeno věcné břemeno k nemovitosti, která již je zatížena věcným břemenem co do povahy konkurenčním, či přímo neslučitelným.

---

<sup>21</sup> Ohledně neslučitelných věcných břemen viz. část čtvrtá této práce, která je mj. této problematice blíže věnována. Na tomto místě postačí s jistým zjednodušením zkonstatovat, že o neslučitelná věcná břemena (či přesněji o neslučitelná práva odpovídající věcným břemenům) jde tehdy, pokud tato nemohou vedle sebe existovat. Nejjednodušším případem jsou dvě práva odpovídající věcným břemenům výlučného užívání (celé) bytové jednotky různých osob. Z logiky věci je zřejmé, že současná existence takovýchto věcných břemen (práv jim odpovídajících) je k témuž předmětu vyloučena.

<sup>22</sup> Nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má.

Takto kupř. je-li nemovitost již zatížena právem odpovídajícím věcnému břemeni spočívajícím v právu výlučného užívání celé nemovitosti, tak její vlastník již nemůže tuto nemovitost zatížit dalším věcným břemenem opravňujícím k užívání (byť nevýlučnému) předmětné nemovitosti<sup>23</sup>.

Existence konkurenčního věcného břemene je tudíž překážkou, která brání platnému zřízení nového věcného břemene na základě smlouvy, k témuž zatíženému předmětu.

Je třeba zdůraznit, že tento výraz omezení vlastnictví se projeví bez ohledu na vědomost vlastníka o zatížení své nemovitosti. Může totiž jít o případ, kdy nemovitost je zatížena uvedeným věcným břemenem, které vzniklo vydržením a vlastník nemovitosti o jeho existenci neví (je naopak v dobré víře, že jeho vlastnictví k nemovitosti je neomezené), jelikož se kupř. v místě nemovitosti dlouhodobě nezdržuje. I přes potenciální dobrou víru vlastníka o neomezenosti svého vlastnictví, nemůže neslučitelné věcné břemeno vzniknout<sup>24</sup>.

V případě zřízení věcného břemene obsahově potenciálně konkurenčního, se odvozenost (pozdější vznik) projeví v právu přednostního výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni dříve vzniklému<sup>25</sup>.

Poněkud překvapivě je však nutno za odvozené způsoby vzniku věcných břemen označit i ty případy, kdy ke vzniku práva odpovídajícího věcnému břemeni dochází (mj.) v důsledku rozhodnutí veřejnoprávního orgánu<sup>26</sup>. Tj. vznik věcných břemen na základě závěti, schválenou dohodou dědiců<sup>27</sup> a rozhodnutím příslušného orgánu.

Je pravdou, že kdyby rozlišujícím kritériem dělení způsobů vzniku věcných břemen bylo to, zda ke vzniku dochází z vůle vlastníka zatížené věci či nikoli, tak by tyto způsoby spadaly pod neodvozené způsoby vzniku věcných břemen. Pokud jsme však jako určující kritérium zvolili vztah k existujícím konkurenčním věcným břemenům,

---

<sup>23</sup> Není samozřejmě žádné překážky tomu, aby vlastník i takto již zatíženou nemovitost zatížil kupř. věcným břemenem „vyhlídky“, tj. povinností zdržet se zastavení pozemku (příp. zdržet se zvýšení stávající stavby).

<sup>24</sup> Smlouva zřizující neslučitelné věcné břemeno bude absolutně neplatným právním úkonem.

<sup>25</sup> Této problematice je v této práci věnována samostatná kapitola, a to kapitola č. 13 Konkurence s dalšími věcnými břemeny.

<sup>26</sup> Taktéž by tyto způsoby vzniku mohly být označeny jako zdánlivě neodvozené. Zde již docházíme k závěrům, které – alespoň pokud vycházíme z obdobného užití dělení způsobů vzniku vlastnického práva – již nekorespondují s obvyklým dělením, v občanskoprávní teorii užívaným.

<sup>27</sup> Je třeba předem uvést, že v případě vzniku na základě závěti, resp. schválenou dohodou dědiců, dochází ke vzniku k okamžiku smrti zůstavitele, přičemž rozhodnutí soudu je rozhodnutím deklaratorním. Ačkoli jsou níže uvedené závěry konstruovány především na konstitutivní rozhodnutí zřizující věcná břemena, lze konstatovat, že tyto závěry se přiměřeně uplatní též na vznik věcných břemen na základě závěti, resp. schválenou dohodou dědiců. O koncepční rozdílnosti těchto způsobů vzniku bude dále pojednáno v příslušných kapitolách této práce.

pak se ukazuje, že tyto způsoby jsou neodvozené jen zdánlivě, a že účinky jejich (zamýšleného) vzniku odpovídají odvozeným způsobům vzniku věcných břemen.

Nejprve je nutno konstatovat, že z hmotněprávního hlediska samozřejmě musí jakýkoli veřejnoprávní orgán zřizující věcné břemeno (ať již ve spojení s výsledky dědictví, či v ostatních případech) respektovat práva třetích osob, do kterých není oprávněn jakkoli zasáhnout<sup>28</sup>. Veřejnoprávní orgán se tedy chová tak, jako by zamýšlené věcné břemeno odvozoval od vlastnického práva k nemovitosti (a to třeba i proti vůli jejího vlastníka). Jednodušeji řečeno, veřejnoprávní orgán nemůže platně zřídit věcné břemeno tehdy, pokud by jeho zřízením zaniklo (příp. bylo omezeno) právo odpovídající věcnému břemenu jiné osoby, která nebyla účastníkem předmětného řízení.

Příkladem budiž vznik věcného břemene rozhodnutím soudu dle ust. § 142 odst. 3, věta první obč. zák., kde na takovou situaci výslovně pomatoval i zákonodárce, když v poslední větě jmenovaného ustanovení stanovil, že „zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (tj. i vč. zřízení věcného břemene – pozn. J.B.) nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti vážnoucí“<sup>29</sup>.

Klíčovým zde však je hledisko procesněprávní. Dle ust. § 159a odst. 1 o.s.ř. je totiž – nestanoví-li zákon jinak – výrok pravomocného rozsudku závazný jen pro účastníky řízení (a následně pro jejich právní nástupce). Pokud by tedy došlo k vydání rozhodnutí zřizujícího věcné břemeno neslučitelné s existujícím (konkurenčním) věcným břemenem, přičemž by toto rozhodnutí nabylo právní moci, nemohla by tímto rozhodnutím být dotčena osoba oprávněná z existujícího konkurenčního věcného břemene, která by nebyla účastníkem řízení předcházejícího vydání předmětného rozhodnutí. Právo odpovídající existujícímu věcnému břemenu by tak právní mocí předmětného rozhodnutí nezaniklo, pročež by ani nemohlo dojít ke vzniku nově zřizovaného věcného břemene. Došlo by tak k paradoxní situaci, kdy by na základě pravomocného rozhodnutí věcné břemeno *de iure* vůbec nevzniklo, resp. nevzniklo platně, a to přesto, že by bylo na základě předmětného rozhodnutí záznamem zapsáno do katastru nemovitostí. Jakákoli osoba<sup>30</sup> by se tak mohla úspěšně domáhat určení, že předmětná nemovitost není zatížena (nově) zapsaným věcným břemenem. „*Ten, kdo*

---

<sup>28</sup> Výjimkou jsou případy, kdy jde o zásah do práv osoby, která je účastníkem předmětného řízení, v němž může řádným způsobem ochranu svého práva uplatňovat, či případy, kdy by zákon stanovil výslovně jinak.

<sup>29</sup> K dalším příkladům viz. kapitola 3. Vznik rozhodnutím příslušného orgánu.

<sup>30</sup> Která by měla na dále vymezeném určení naléhavý právní zájem ve smyslu ust. § 80c o.s.ř. a která by byla ve věci aktivně legitimována, samozřejmě vyjma osoby, která již byla účastníkem předcházejícího řízení (z něž vzešlým rozhodnutím bylo nové věcné břemeno zřízeno) vůči ostatním účastníkům tohoto řízení.

*nebyl účastníkem řízení a ani podle zákona vůči němu není rozhodnutí závazné, může uplatňovat svá práva k věci (...) v jiném řízení, a ani soud, správní úřad nebo jiný orgán veřejné správy při posuzování věci nemůže vůči němu vycházet ze závěru, že a jak o ní bylo v jiném řízení již pravomocně rozhodnuto; uvedené platí též ve vztahu k rozhodnutím, která se týkají věcných práv k nemovitostem, včetně práva vlastnického<sup>31</sup>“.*

Není bez zajímavosti, že obdobný případ (v teoretické rovině) byl řešen odbornou literaturou ve vztahu k vlastnickému právu. Jmenovitě byl nejprve L. Chalupou publikován názor, že „*pravomocné rozhodnutí soudu (...), které má konstitutivní charakter, má nutně jako každý originální způsob nabytí vlastnictví za následek současný absolutní zánik právého vlastnictví předchozího vlastníka bez ohledu na to, zda byl nebo nebyl účastníkem soudního či správního řízení*“<sup>32</sup>. Tento názor vycházel především právě z klasického členění způsobů vzniku věcných práv v občanskoprávní teorii, které vznik rozhodnutím obvykle řadí k originárním (neodvozeným) způsobům vzniku. Na druhou stranu však uvedený právní názor opominul ustanovení § 159a odst. 1 o.s.ř., a především pak zjevně nespravedlivé (a současně protiústavní) důsledky zvoleného přístupu.

V reakci na tento názor byl publikován J. Spáčilem článek „Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl?“<sup>33</sup>. V tomto článku J. Spáčil upozornil právě mj. na ustanovení § 159a odst. 1 o.s.ř., přičemž upozornil na to, že obvyklé řazení vzniku věcného (vlastnického) práva rozhodnutím státního orgánu mezi originární způsoby vzniku nemusí být správným přístupem, jelikož „*je totiž zřejmé, že ten, komu byla věc přikázána v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, nemůže mít více práv než původní spoluvlastníci, jejichž je právním nástupcem*“<sup>34</sup>. S odkazem na právní závěr Nejvyššího soudu<sup>35</sup> pak uvedl, že „*by bylo v rozporu s právem vlastníka nemovitosti na soudní ochranu, pokud by byl v soudním řízení vysloven přechod vlastnického práva na žalobce z třetí osoby, která nebyla účastníkem řízení*“<sup>36</sup>.

Zbývá dodat, že k názorům publikovaným v článku posléze zmiňovaném, se přiklání i tato práce<sup>37</sup>.

<sup>31</sup> BUREŠ, J., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský soudní řád I. § 1 až 200za*. Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck. 2009. str. 1096.

<sup>32</sup> CHALUPA, L. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-nabyti-vlastnictvi-pravomocnym-rozhodnutim-statniho-organu>. (publikováno též v: *Právní rozhledy*. 8/1999, str. 401 a násl.)

<sup>33</sup> SPÁČIL, J. Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl? *Právní rozhledy*. 1/2000.

<sup>34</sup> Tamtéž.

<sup>35</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 24 Cdo 507/98.

<sup>36</sup> SPÁČIL, J. Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl? *Právní rozhledy*. 1/2000.

<sup>37</sup> Je třeba doplnit, že J. Spáčil vyjadřuje i myšlenku, že dělení způsobů vzniku na odvozené a neodvozené nemá jasnou dělicí mez, přičemž jde plynulý rozdíl mezi jednotlivými druhy nabytí, tvořící spíše osu. S tímto dílčím názorem se však tato práce již neztotožňuje, jelikož právě v účincích (resp. podmínkách) vzniku práva vůči třetím osobám, jež mají k téže věci vlastní subjektivní právo, spatřuje onu pomyslnou dělicí mez mezi jednotlivými způsoby nabytí práv. Tento přístup k dělení způsobů vzniku práv pak lze považovat za použitelný jak pro právo odpovídající věcnému břemeni, tak pro právo vlastnické.



Dále je třeba uvést, že výše uvedený závěr se uplatní i tehdy, jde-li o rozhodnutí vydané správním orgánem, jelikož pokud osoba oprávněná z původního neslučitelného věcného břemene nebyla správním orgánem brána jako účastník řízení, pročež jí ani takovéto rozhodnutí nebylo doručováno, nenabude vůči ní předmětné rozhodnutí právní moci (resp. právních účinků).

Lze proto konstatovat, že právo odpovídající konkurenčnímu věcnému břemeni nelze nabýt (ve spojení s) rozhodnutím státního orgánu, pokud by jeho nabytím mělo dojít k zániku původního (neslučitelného) věcného břemene, z něhož je oprávněna osoba, jež nebyla účastníkem předmětného řízení, nestanoví-li ovšem zákon výslovně něco jiného. Lze ovšem očekávat, že obdobně jako u neplatné smlouvy patrně založí takovéto rozhodnutí dobrou víru osoby z domněle zřízeného věcného břemene oprávněné. Na základě dobré víry osoby z věcného břemene domněle oprávněné je pak možný vznik drženého práva odpovídajícího věcnému břemeni vydržením.

Můžeme vyjít i z judikovaného právního závěru, ve kterém Nejvyšší soud (ve vztahu k právu vlastnickému) konstatoval, že rozhodnutím o dědictví je možné nabýt pouze majetek, který ke dni smrti skutečně vlastnil zůstavitel. „*Případné zařazení majetku, který zůstaviteli, ke dni jeho smrti nepatřil, do soupisu aktiv dědictví a rozhodnutí soudu o tom, kdo majetek nabývá, nemá vliv na skutečné vlastnictví k němu; nanejvýš může založit oprávněnou držbu dědice*<sup>38</sup>“. Citovaný závěr můžeme patrně zobecnit pro vznik věcných práv na základě rozhodnutí. Rozhodnutím soud odvozuje vznikající právo od práv právního předchůdce, kterým musí být zůstavitel či účastník řízení. Rozhodnutí soudu, byť třeba i konstitutivní, proto nemůže založit vznik věcného práva tehdy, pokud osoby přímo dotčené tímto rozhodnutím nejsou účastníky řízení. Z hlediska věcných břemen nemůže rozhodnutí založit vznik věcného břemene ani tehdy, pokud by takovéto věcné břemeno nemohl (pro již existující omezení vlastnického práva neslučitelným věcným břemenem) zřídit sám vlastník zatěžované věci. Pokud by soud rozhodl o vzniku věcného práva bez splnění těchto podmínek, věcné právo nevznikne. Skutečný vlastník, či jiná osoba tímto rozhodnutím přímo dotčená, se může následně domoci vydání deklaratorního rozhodnutí, kterým bude co do důsledku určeno, že ke vzniku věcného práva nedošlo<sup>39</sup>.

---

<sup>38</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 261/2006.

<sup>39</sup> Samotný výrok bude ovšem znít kupř. na určení vlastnického práva skutečného vlastníka, či v případě věcných břemen na určení, že nemovitost není zatížena konkrétním věcným břemenem.

Je tedy možno uzavřít, že vznik věcných břemen (ve spojení s) rozhodnutím veřejnoprávního orgánu je odvozeným způsobem vzniku. Případná existence konkurenčního věcného břemene k témuž předmětu věcného břemene způsobí, že nové věcné břemeno nemůže být veřejnoprávním orgánem (či jeho spolupůsobením) platně zřízeno. I veřejnoprávní orgán tak musí respektovat stávající omezení vlastnického práva k zatěžované nemovitosti. Z tohoto důvodu nezbyvá, než i tyto případy vzniku věcných břemen zařadit mezi odvozené způsoby vzniku. Je třeba však zdůraznit, že tento závěr plyne ze stávající právní úpravy. O jiné posouzení konkrétního způsobu vzniku věcného břemene by tak šlo tehdy, pokud by zákonodárce stanovil, že v konkrétním případě vzniku věcného břemene rozhodnutím kupř. soudu dojde právní mocí rozhodnutí k zániku všech práv<sup>40</sup>, jež jsou s nově zřízeným věcným břemenem neslučitelná<sup>41</sup>.

### **I.1.2 Neodvozené způsoby vzniku**

Neodvozenými způsoby vzniku je pak vznik věcných břemen za zákona a vydržením. V těchto případech dojde ke vzniku věcného břemene k nemovitosti bez ohledu na její případné zatížení jiným, byť obsahově neslučitelným věcným břemenem. V důsledku vzniku nového, neslučitelného věcného břemene k zatížené nemovitosti tak naopak dojde k zániku věcného břemene původního<sup>42</sup>.

Rozlišování na vznik věcných břemen způsobem odvozeným od vlastnického práva k zatížené věci a způsoby o něj neodvozenými je vyjádřením skutečnosti, že existující omezení vlastnického práva k zatížené věci musí nutně jak jakákoli soukromoprávní osoba (včetně vlastníka zatížené věci), tak jakýkoli veřejnoprávní orgán respektovat<sup>43</sup>.

Důsledky jeho nerespektování jsou však různé. Nerespektuje-li jej soukromoprávní osoba (zejména vlastník zatížené věci), je její právní úkon zřizující neslučitelné věcné břemeno z důvodů uvedených výše absolutně neplatný. Nerespektuje-li jej

---

<sup>40</sup> Tj. i práv třetích osob, které nebyly účastníky řízení předcházejícího vydání předmětného rozhodnutí.

<sup>41</sup> Obdobná právní konstrukce je u dražebních rozhodnutí (příklepů). Srov. též podkapitola 10.3 Zánik soudní dražbou.

<sup>42</sup> Viz. podkapitola 11.4 Zánik neodvozeným vznikem neslučitelného věcného práva.

<sup>43</sup> Řečené lze současně vyjádřit tak, že všichni musí respektovat existující právo odpovídajícímu břemeni, a to z důvodu, že toto právo – jakožto právo absolutní – působí *erga omnes*, proti všem (viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 13 a násl.).

veřejnoprávní orgán, je jeho rozhodnutí nezákonné (příp. protiústavní), přičemž svými účinky nemůže vázat osobu, která nebyla účastníkem předcházejícího řízení. Tím je dáno, že zamýšlené následky (tj. vznik věcného břemene) vůbec nevyvolá, pokud by takovému vzniku bránilo existující, neslučitelné právo odpovídající věcnému břemeni, z něhož by byla oprávněna třetí osoba, jež se řízení neúčastnila.

Povinností respektovat existující práva odpovídající věcným břemenům (tj. současně existující omezenost vlastnických práv) však – při dodržení ústavněprávních kautel<sup>44</sup> – není omezen zákonodárce.

V případě vzniku vydržením je pak vznik věcného břemene důsledek nevykonávání práva odpovídajícího původnímu (neslučitelnému) věcnému břemeni, jakož i skutečnosti, že osoba z něj oprávněná nechránila své právo náležitým způsobem<sup>45</sup>. Jde tedy o projev obecné zásady *vigilantibus iura*, kdy je na úkor existujícího, avšak nevykonávaného věcného břemene právní ochrana poskytnuta dlouhotrvajícímu výkonu domnělého práva odpovídajícího věcnému břemeni, za podmínky, že je jeho držitel v dobré víře.

---

<sup>44</sup> Zejména viz. čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Z hlediska soukromého práva lze zdůraznit povinnost poskytnutí náhrady za zrušené (původní) věcné břemeno. Při nedodržení ústavněprávních omezení lze souhlasit s případnou námitkou, že by takovýto zákon mohl být zrušen Ústavním soudem pro neústavnost. Ani takovéto rozhodnutí Ústavního soudu by však nezměnilo ničeho na tom, že zákon by vznik věcného břemene svou účinností vyvolal. Nadto lze očekávat, že tvrzená protiústavnost by spočívala spíše v neposkytnutí přiměřené náhrady za zaniklá věcná břemena, než v samotném vzniku zřizovaných věcných břemen (a současném zániku stávajících neslučitelných věcných břemen).

<sup>45</sup> Jde tedy o to, že třetí osoba (držitel práva odpovídajícího věcnému břemeni) byla sice také povinna respektovat existující právo odpovídající věcnému břemeni. Jelikož však toto vykonáváno nebylo a třetí osoba (držitel) o jeho existenci nevěděla (tato nevědomost je nezbytnou podmínkou její dobré víry se zřetelem ke všem okolnostem), nelze ji jakkoli postihovat za jeho „nerespektování“.

# 1. VZNIK NA ZÁKLADĚ SMLOUVY

Tento způsob vzniku nejlépe odpovídá zásadám občanského práva, jelikož je vyjádřením svobodné vůle obou stran. Lze očekávat, že v praxi bude vznik věcného břemene na základě smlouvy nejfrekventovanějším způsobem vzniku věcných břemen.

Vznik věcného břemene na základě smlouvy je stejně jako u vzniku vlastnického práva dvoufázový. Výjimku představují práva odpovídající věcným břemenům k nemovitostem nevidovaným v katastru nemovitostí, která vznikají již samotnou smlouvou. I v dvoufázovosti vzniku se tak projevuje skutečnost, že právo odpovídající věcnému břemeni je samostatnou, oddělenou částí práva vlastnického. První fázi představuje právní důvod (titul), ke kterému musí dále přistoupit druhá fáze – právní způsob (modus). Teprve dovršením obou těchto fází věcné břemeno (resp. právo mu odpovídající) vznikne.

Právním titulem je smlouva o zřízení věcného břemene<sup>46</sup>. Modus pak představuje vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí. Věcné břemeno „vzniká vkladem provedeným na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, kdy návrh na vklad byl tomuto orgánu doručen“<sup>47</sup>. Rozumí se ovšem samo sebou, že vkladem vzniká věcné břemeno pouze tehdy, je-li zde řádný právní titul. Samotný modus, tj. vklad věcného břemene do katastru nemovitostí bez existence právního titulu, tj. platné smlouvy o zřízení věcného břemene, vznik věcného břemene založit nemůže.

Je nutno podotknout, že tento způsob vzniku věcných břemen je stanoven kogentně. Není proto možné – tak jako v případě vlastnického práva k věcem movitým – dispozitivně sjednat „translační“ účinek smlouvy o zřízení věcného břemene<sup>48</sup>.

Smlouva samotná musí splňovat obecné požadavky na právní úkony<sup>49</sup>, jakož i zvlášť stanovenou písemnou formu<sup>50</sup>. Sankcí za jejich nedodržení by byla absolutní

---

<sup>46</sup> Do okamžiku vkladu může smlouva působit jako obligační oprávnění k obsahově obdobnému právu – viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. str. 14.

<sup>47</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 37.

<sup>48</sup> Jednodušeji řečeno smluvní strany smlouvy o zřízení věcného břemene si nemohou platně sjednat, že ke vzniku věcného břemene (práva mu odpovídajícího) dojde již na základě samotné smlouvy, tj. bez toho, aby došlo ke vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí.

<sup>49</sup> Zejména je nutno zdůraznit potřebnou objektivní určitost vymezení především obsahu a rozsahu věcného břemene. A to z hlediska zápisu do katastru včetně náležitostí požadovaných katastrálním zákonem (§ 5). Nadto bylo judikováno, že „zřízení věcného břemene (...) není běžnou záležitostí, takže

neplatnost právního úkonu. Při jejím výkladu dle § 35 odst. 2 obč. zák., „je vždy třeba dát přednost výkladu, který vede k závěru o platnosti smlouvy, před závěrem o její neplatnosti, je-li to ovšem možné<sup>51</sup>“. Smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti<sup>52</sup>. Výjimky z tohoto pravidla nejsou známy<sup>53</sup>.

Je nicméně nutno podotknout, že smlouva musí splňovat požadované náležitosti – např. včetně případného geometrického plánu – již v době podání návrhu na vklad. „Smlouva musí být proto perfektní již k tomuto dni, jinak nelze vklad povolit. K dodatečným změnám smlouvy (...) až po návrhu již nelze přihlížet<sup>54</sup>“.

Co se vlastního obsahu smlouvy o zřízení věcného břemene týče, není nutné, aby ten účastník smlouvy, který se stává oprávněným z věcného břemene výslovně (ve smlouvě) prohlásil, že právo odpovídající věcnému břemeni přijímá<sup>55</sup>.

Smlouva zřizující věcné břemeno může být sjednána samostatně<sup>56</sup>, časté jsou však i případy jejího spojení se smlouvou o převodu nemovitosti. V takovém případě je otázkou, jak má katastrální úřad postupovat, pokud je část smlouvy týkající se právě zřízení věcného břemene neplatná<sup>57</sup>. Je na místě se přiklonit spíše k závěru, aby katastrální úřad neprovedl ani částečný vklad samotného vlastnického práva, jelikož vůle stran zjevně směřovala i k zápisu věcného břemene<sup>58</sup>.

---

*takový právní úkon učiněný zákonným zástupcem nezletilé nepochybně vyžaduje schválení soudem podle ust. § 28 ObčZ“ (BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. str. 479).*

<sup>50</sup> Včetně podpisů stran. Projevy účastníků však nemusí být na stejné listině.

<sup>51</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1044.

<sup>52</sup> § 151o odst 2 obč. zák.

<sup>53</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 40. Jedinou spornou výjimkou by mohl být oprávněný držitel zatížené věci; ani v tomto případě však dle přesvědčení autora této práce nemůže dojít k platnému zřízení věcného břemene. K této problematice blíže viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 72, 73; odlišně pak SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 18.

<sup>54</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 43/97 (BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 85). Řečené je samozřejmě myšleno v souvislosti s řízením o vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí.

<sup>55</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 14 (SJS 355/1998).

<sup>56</sup> A to jak bezúplatně, tak s povinností úplaty za zřízení (nikoli existenci, kdy by šlo již o otázku obsahu věcného břemene) předmětného věcného břemene.

<sup>57</sup> Viz. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 472.

<sup>58</sup> V obecně rovině jde o posouzení otázky oddělitelnosti částí obsahu smlouvy dle § 41 obč. zák.

## ***1.1 NEPLATNOST SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE***

Katastrální úřad v rámci řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí nepřezkoumává platnost právního úkonu (smlouvy) ze všech relevantních hledisek. Jak dovodil Nejvyšší soud, „*právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu z hledisek, která jsou taxativně vypočtena v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.*<sup>59</sup>“.

Jmenovitě katastrální úřad zkoumá, zda:

- navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru;
- navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin;
- právní úkon zakládající zapisované právo je určitý a srozumitelný;
- právní úkon je učiněn v předepsané formě;
- účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu;
- účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu;
- k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu;

Uvedené skutečnosti katastrální úřad zkoumá vždy ke dni podání návrhu na vklad.

Je tedy zřejmé, že nezřídka může dojít ke vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni, které však má podklad v neplatné smlouvě o zřízení věcného břemene<sup>60</sup>. Pokud bude právo odpovídající věcnému břemeni založeno absolutně neplatnou smlouvou, tak ve skutečnosti nevzniklo, a to i když bylo zapsáno v katastru nemovitostí. Pokud však bude oprávněný z takto nevzniklého věcného břemene v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem<sup>61</sup> o tom, že je vskutku osobou z věcného břemene oprávněnou, pak při splnění dalších předpokladů může dojít k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>62</sup>.

---

<sup>59</sup> Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, Cpjn 38/98, k výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb. Nejvyšší soud zde dokonce dovodil, že eventuelní negativní posouzení otázky platnosti právního úkonu nad uvedený rámec by totiž, ve svém důsledku (zamítnutí návrhu na vklad), znamenalo zásah do práv osoby postupem nemajícím oporu v zákoně.

<sup>60</sup> Je třeba podotknout, že k zápisu práva odpovídajícího věcnému břemeni, které však vychází z neplatného právního úkonu, by jistě docházelo i tehdy, pokud by katastrální úřad byl povinen zkoumat platnost právních úkonů, jenž zapisovaná práva zakládají. Je totiž nepochybné, že některé případy neplatnosti právního úkonu jsou totiž pro jakýkoli státní orgán bez odpovídající součinnosti účastníků prakticky nezjistitelné. Současný rozsah přezkumu katastrálního úřadu tak jistě lze pokládat za správný.

<sup>61</sup> Je tedy také třeba, aby nevěděl (resp. ani při obvyklé opatrnosti nemohl vědět) o skutečnostech způsobujících absolutní neplatnost smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni.

<sup>62</sup> K dalším předpokladům vydržení viz kapitola 5. Vznik vydržením.

Poněkud jiná situace nastane, bude-li právo odpovídající věcnému břemeni zakládat smlouva neplatná toliko relativně. O relativní neplatnosti právních úkonů občanský zákoník stanoví, že se dotčený právní úkon považuje „za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá“<sup>63</sup>. Nedovolá-li se oprávněná osoba relativní neplatnosti, bude se věcné právo pokládat za platně vzniklé. Pokud se však oprávněná osoba dovolá relativní neplatnosti<sup>64</sup>, pak půjde o „právní úkon neplatný od svého počátku (*ex tunc*). To platí i tam, kde na základě tohoto právního úkonu (smlouvy) vzniklo vkladem do katastru nemovitostí věcné právo“<sup>65</sup>. V takovém případě ke vzniku věcného břemene nedošlo. Vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni zde bude spíše méně pravděpodobné<sup>66</sup>. K zajímavým konsekvencím dojde, pokud bude před dovoláním se relativní neplatnosti panující nemovitost (tj. včetně práva odpovídajícího věcnému břemeni) převedena na třetí osobu. I přes téměř jistou dobrou víru třetí osoby, bude právní úkon zakládající věcné břemeno neplatný od počátku, pokud se jeho neplatnosti oprávněná osoba dovolá. Věcné břemeno tak vlastně

---

<sup>63</sup> Viz. ust. § 40a obč. zák., které stanoví i výčet případů relativní neplatnosti. O v praxi častý případ může jít, jestliže bude věcné břemeno zřízeno bez souhlasu druhého manžela (za situace, kdy zatěžovaná či panující nemovitost je ve společném jmění; srov. dále ust. § 145 odst. 2 obč. zák.).

<sup>64</sup> Ať již žalobou, námitkou v probíhajícím soudním řízení, či mimosoudně, právním úkonem vůči ostatním (resp. všem) účastníkům předmětného právního úkonu. Je třeba zdůraznit, že právo dovolat se relativní neplatnosti se promlčuje, a to v obecné tříleté lhůtě. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu (sp. zn. 32 Odo 568/2002) běží tato lhůta ode dne, kdy byl předmětný právní úkon učiněn, a to bez ohledu na skutečnost, zda se osoba oprávněná dovolat se relativní neplatnosti o existenci právního úkonu dozvěděla či nikoliv. Nad rámec problematiky věcných břemen však lze uvést, že uvedený závěr je dosti přísný. Příkladem může být jednání účastníků právního úkonu, kteří jej tzv. „uloží do šuplíku“ a teprve po třech letech podají návrh na vklad věcného práva do katastru nemovitostí, čímž osobě oprávněné dovolávat se relativní neplatnosti výkon jejího práva znemožní. A co víc. Často může jít o situaci, kdy je skutečnost, že byl učiněn (relativně neplatný) právní úkon známa jen jeho účastníkům. Bude-li jimi právní úkon antidatován (tak aby se jevil starší tří let), bude právo osoby oprávněné dovolávat se jeho neplatnosti (kupř. právo druhého manžela bez jehož souhlasu byl právní úkon učiněn) opět iluzorní. Případná námitka, že oprávněný může prokázat antidataci právního úkonu se jeví jako v praxi nereálná. Lze si proto klást otázku, zda by v těchto případech neměl být ve vztahu k námitce promlčení zásadně aplikován § 3 odst. 1 obč. zák., s odůvodněním, že postup, kterým je osoba oprávněna dovolávat se relativní neplatnosti právního úkonu zcela zbavena svého práva úmyslným jednáním účastníků právního úkonu, je v zřejmém rozporu s dobrými mravy. K podpoře závěru, že v takovémto případě by k promlčení práva (pro nemravnost námitky promlčení) dojít nemělo lze v souladu s tradiční civilistickou literaturou říci, že podmínkou promlčení je, že nebylo vykonáno právo, které „mohlo býti vykonáno“ (KRČMÁŘ, J. *Právo občanské I*. Výklady úvodní a část všeobecná. 2.vydání. Praha: Všehrad, 1932. str. 199). Lze jistě souhlasit, že jde o možnost objektivní, a nikoli subjektivní (tj. *a priori* vázanou na vědomost oprávněného). Pokud však oprávněný (a ani jakákoli třetí osoba) z příčin nemajících původu v jeho osobě o existenci svého práva nemohl vědět, lze mít pochybnost, zda lze hovořit o objektivní možnosti výkonu práva. Nelze mít totiž pochyb o tom, že teprve spolu s objektivní seznatelností existence práva (např. v důsledku chování účastníků právního úkonu) je spojena reálná možnost jeho výkonu.

<sup>65</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2929/2009.

<sup>66</sup> To vzhledem ke skutečnosti, že bude-li relativní neplatnost uplatněna až po uplynutí (desetileté) vydržecí doby, lze očekávat spíše námitku promlčení práva dovolat se relativní neplatnost (byť i tato námitka je samozřejmě jen právem). Přesto však v takovémto případě jistě není vydržení vyloučeno.

nikdy neexistovalo, jelikož právní úkon jej zakládající byl neplatný. Je proto zřejmé, že třetí osoba nebude dále oprávněna (neexistující) právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat<sup>67</sup>.

Je však otázkou, zda tato třetí osoba bude oprávněna namítat promlčení práva dovolat se relativní neplatnosti. Autor této práce je toho názoru, že ano, a to i přes prakticky opačné znění občanského zákoníku. Občanskoprávní kodex totiž v ust. § 100 stanoví, že „*k promlčení soud přihlédne jen k námitce dlužníka. Dovolá-li se dlužník promlčení, nelze promlčené právo věřiteli přiznat*“. Lze tedy říci, že podle citovaného ustanovení je oprávněn namítat promlčení toliko dlužník<sup>68</sup>. Osoba nabývající panující nemovitost (tzn. nabývající současně též právo odpovídající věcnému břemeni k služebné nemovitosti) však není dlužníkem ze smlouvy o zřízení věcného břemene, ani jeho právním nástupcem (ve smyslu ust. § 111 obč. zák.). Tato osoba pouze nabyla právo odpovídající věcnému břemeni (resp. panující nemovitost). Tím se však nestala účastníkem smlouvy, kterou bylo předmětné právo odpovídající věcnému břemeni zřízeno<sup>69</sup>. Jde o obdobnou situaci jako u práva vlastnického; nový vlastník věci se nestává dlužníkem (ani právním nástupcem dlužníka) z kupní smlouvy uzavřené mezi předchozími vlastníky věci.

Výše uvedený závěr o tom, že i osoba z věcného břemene nově oprávněná může namítat promlčení práva dovolávat se relativní neplatnosti však vyplývá z vlastního účelu a smyslu právní úpravy promlčení. Ideovým základem promlčení je totiž „*potvrzení trvajícího stavu uplynutím doby*“<sup>70</sup>, jakož i předcházení – v důsledku plynutí času – složitým sporům. Jde o vyjádření obecné právní zásady *vigilantibus iura*<sup>71</sup>. Tyto výchozí idey koncepce promlčení práv se nepochybně uplatní nejen, je-li promlčené právo uplatňováno vůči přímému dlužníku z právního úkonu, ale i tehdy, je-li uplatňováno vůči osobě, která je nositelem práv předmětným právním úkonem založených. Jednodušeji řečeno, je-li právem namítnout promlčení chráněn přímý dlužník z právního úkonu, nelze pochybovat, že je takto chráněna i třetí osoba,

---

<sup>67</sup> Může být nadále oprávněným držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni, a to jen do doby, než se (vzhledem ke všem okolnostem) o neexistenci svého práva dozví. Lze však upozornit na její právo na náhradu škody vzniklé pro neplatnost právního úkonu, srov. ust. § 42 obč. zák., příp. na práva z odpovědnosti za vady koupené věci.

<sup>68</sup> Dle ust. § 111 obč. zák. pak i jeho právní nástupce. Toto ustanovení sice hovoří o běhu promlčecí doby, nicméně se z něj z logiky věci též podává, že k námitce promlčení je oprávněn též právní nástupce původního dlužníka.

<sup>69</sup> Řečené lze demonstrovat např. na právu odstoupit od smlouvy. Byl-li původně oprávněný z věcného břemene, jako účastník smlouvy o jeho zřízení, oprávněn též v konkrétním případě (pro nesplnění podmínek smlouvy – nikoli pro neplnění povinností vyplývajících z věcného břemene) odstoupit od smlouvy zřizující věcné břemeno, pak osoba z věcného břemene nově oprávněná již právo odstoupit od smlouvy zřizující věcné břemeno nemá. Není totiž jejím účastníkem, ani právním nástupcem jejího účastníka (co do postavení smluvní strany).

<sup>70</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské I.* str. 198.

<sup>71</sup> Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* 4. vydání. Praha: ASPI Publishing, 2005. str. 290.



vůči které je předmětné právo uplatňováno. Lze proto soudit, že námitku promlčení je oprávněn vznést každý, vůči komu je předmětné právo uplatňováno<sup>72</sup>, je-li mu její vznesení ku prospěchu<sup>73</sup>.

## **1.2 ZRUŠENÍ SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE**

Jestliže již došlo ke konzumaci smlouvy, tj. k vzniku věcného břemene, není již v dispozici smluvních stran smlouvu o zřízení věcného břemene dohodou zrušit, a tím docílit i zániku již vzniklého věcného břemene<sup>74</sup>. Jak také judikoval Nejvyšší soud – byť v jiné věci – „pokud by účastníci chtěli smlouvou nastolený právní stav zvrátit, museli by uzavřít smlouvu novou, způsobilou založit takový právní stav, jaký zde byl předtím, než došlo ke splnění závazků ze smlouvy. Takovou smlouvou však není pouhá dohoda o zrušení závazku ze smlouvy (...). K tomuto závěru lze dospět jak logickým, systematickým a teleologickým výkladem úpravy závazkových vztahů v občanském a obchodním zákoníku, tak i gramatickým výkladem ustanovení § 572 odst. 2 obč. zák.<sup>75</sup>“. Pokud však dosud nedošlo ke vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí, není patrně žádné překážky tomu, aby se účastníci smlouvy o zřízení věcného břemene dohodli na jejím zrušení. Jelikož závazek zřídit věcné břemeno nebyl ještě konzumován<sup>76</sup>, tj. věcné břemeno ještě nevzniklo, nic nebrání tomu, aby se účastníci smlouvy o zřízení věcného břemene dohodli na zrušení (rozvázání) vzájemných závazků<sup>77</sup>. Samozřejmě také není žádné překážky tomu, aby již vzniklé věcné břemeno bylo zrušeno na základě dohody oprávněného a vlastníka zatížené nemovitosti<sup>78</sup>.

---

<sup>72</sup> Je nepochybné, že dovolání se relativní neplatnosti je nutné uplatnit (např. žalobou) nejen proti účastníkům smlouvy věcné břemeno zakládající, ale i vůči osobě z věcného břemene oprávněné. To z toho důvodu, že právě do jejích práv je dovoláním se neplatnosti zasahováno.

<sup>73</sup> Je třeba zdůraznit, že právě (a pouze) oprávněný z věcného břemene bude dovoláním se relativní neplatnosti dotčen. Nelze totiž vyloučit ani situaci, kdy sami účastníci (relativně neplatné) smlouvy nebudou již mít zájem na její platnosti, a nebudou mít proto žádného důvodu (žádné motivace) k tomu, aby vznesli námitku promlčení práva dovolávat se relativní neplatnosti.

<sup>74</sup> Opačný závěr by umožnil nepřijatelné zásahy do práv třetích osob, jelikož osobou z věcného břemene oprávněnou již může (např. v důsledku převodu panující nemovitosti) být jiná osoba, než účastník smlouvy věcné břemeno zakládající.

<sup>75</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 331/2006. Řečené vyplývá mj. i ze skutečnosti, že závazky stran ze smlouvy již zanikly jejich splněním (alespoň tedy závazek zřídit věcné břemeno). Je tedy logické, že neexistující závazek nemůže již být zrušen.

<sup>76</sup> Lze totiž soudit, že závazek stran ze smlouvy o zřízení věcného břemene není konzumován již tím, že dojde k podání návrhu na vklad, nýbrž zahrnuje i případnou další součinnost potřebnou ke vzniku (vkladu do katastru nemovitostí) věcného břemene.

<sup>77</sup> Došlo-li již k podání návrhu na povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí, bude jistě na místě, aby účastníci smlouvy vzali tento návrh zpět. S zpětvzetím návrhu musí souhlasit všichni účastníci. Na základě řádného zpětvzetí návrhu katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví.

Další situací, ke které může v praxi dojít, je odstoupení od smlouvy o zřízení věcného břemene. Odstoupení od smlouvy samo o sobě je bezesporu významnou problematiku, která i z hlediska rozhodovací praxe soudů prošla zajímavým vývojem. Jelikož však jde o problematiku relativně komplexní, která není a ani nemůže být v této práci dostatečným způsobem rozebrána, nezbývá než ohledně jejího řešení odkázat na publikované závěry odborné literatury.

Koneckonců není bez zajímavosti ani možnost, že v případě bezúplatného zřízení věcného břemene, které lze považovat za darování<sup>79</sup>, dojde k situaci, kdy se oprávněný z věcného břemene jako obdarovaný bude k vlastníku zatížené nemovitosti jako k dárci chovat způsobem hrubě porušujícím dobré mravy, čímž naplní dikci ust. § 630 obč. zák. Není patrně žádné překážky tomu, aby se dárce (vlastník zatížené nemovitosti) v takovém případě domáhal vrácení daru. Tím podle panujícího pojetí dojde k zániku darovací smlouvy, a to ex nunc, a tedy současně k zániku věcného břemene. Dárce by se tak následně mohl domáhat určení, že nemovitost není zatížena předmětným věcným břemenem, příp. i vyklizení části nemovitosti užívané obdarovaným. Ani řešení této problematiky však není v právní teorii přijímáno jednoznačně.

---

K právně zajímavé situaci by došlo, pokud by přes řádné zpětvzetí byl vklad povolen. Zákon č. 265/1992 Sb. totiž v § 5 odst. 3 stanoví, že „proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví“. Tento závěr byl potvrzen i soudní judikaturou – srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 85/2005, sp. zn. 21 Cdo 174/2009. Je tedy otázkou, jaký procesní postup proti takovému rozhodnutí by účastníci měli zvolit. Lze samozřejmě namítnout, že mohou uzavřít novou smlouvou, kterou se dohodnou o zrušení věcného břemene. V důsledku nesprávného postupu katastrálního úřadu však budou povinni uhradit příslušnou částku daňové povinnosti, ke které by při řádném postupu katastrálního úřadu (tj. při zastavení řízení) nebyli povinni. Stejný případ může nastat u smlouvy o převodu nemovitosti, kdy – při současných cenách nemovitostí a daňové sazbě 4 % z ceny nemovitosti (při jistém zjednodušení) – bude škoda vzniklá nesprávným postupem katastrálního úřadu dosahovat běžně i statisíců korun (daň se bude muset platit u obou převodů, tj. celkem 8 % z ceny nemovitosti).

<sup>78</sup> Více viz kapitola 8. Zánik na základě smlouvy.

<sup>79</sup> Dle ust. § 628 odst. 1 obč. zák. dárce „něco“ přenechává obdarovanému. Není patrně reálného důvodu pro to, aby tímto „něčím“ nemohlo být zřízení věcného břemene ve prospěch obdarovaného.

## 2. VZNIK NA ZÁKLADĚ ZÁVĚTI A SCHVÁLENOU DOHODOU DĚDICŮ

Oba tyto způsoby vzniku věcných břemen mají shodnou právní konstrukci. K hmotněprávnímu úkonu (k závěti zůstavitele, resp. k dohodě dědiců<sup>80</sup>) přistupuje rozhodnutí soudu (potvrzující nabytí dědictví ze závěti, resp. schvalující dohodu dědiců). Jde o rozhodnutí deklaratorní, kdy je právní mocí rozhodnutí určeno, že ke vzniku věcného břemene došlo již okamžikem smrti zůstavitele<sup>81</sup>.

Ke vzniku věcného břemene dojde ovšem pouze tehdy, pokud vskutku byl jejím vlastníkem ke dni smrti zůstavitel, a současně pokud vzniku věcného břemene nebrání již existující omezení vlastnického práva k zatěžované nemovitosti neslučitelným věcným břemenem. Řečené (co do vlastnického práva) dokládá již výše citovaná judikatura Nejvyššího soudu<sup>82</sup>.

Ohledně vzniku věcného břemene v souvislosti s dědickým řízením lze upozornit i na zákonem zakotvenou ochranu oprávněného dědice, jež se může dotýkat i věcného břemene zřízovaného v souvislosti s dědickým řízením. Zákon v ustanovení § 485 pomatuje na situaci, kdy bude dědictví přiznáno neoprávněnému dědici, a to na úkor dědice oprávněného. Jak praví jmenované ustanovení, „*zjistí-li se po projednání dědictví, že oprávněným dědicem je někdo jiný, je povinen ten, kdo dědictví nabyt, vydat oprávněnému dědici majetek, který z dědictví má, podle zásad o bezdůvodném obohacení tak, aby neměl majetkový prospěch na újmu pravého dědice*“. Oprávněný dědic se může svého práva domáhat speciální dědickou žalobou (*hereditas petitio*)<sup>83</sup>.

Z hlediska věcných břemen může jít o situaci, kdy je na základě závěti zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni osobě A, spočívající ve výlučném užívání zatížené nemovitosti. Pozdější závěť, která nebyla v dědickém řízení namítnuta, však takovéto právo odpovídající věcnému břemeni zřídila namísto osoby A, osobě B. Osoba B tudíž může uplatnit své právo uvedenou dědickou žalobou. Obdobně by se svého práva mohla domáhat i osoba B tehdy, pokud by pozdější závěť namísto zřízení práva

---

<sup>80</sup> Ponechme stranou teoretické polemiky o tom, zda je dohoda dědiců hmotněprávním úkonem či nikoli.

<sup>81</sup> V případě vzniku věcných břemen rozhodnutím veřejnoprávního orgánu jde naopak o rozhodnutí konstitutivní.

<sup>82</sup> „*Případně zařazení majetku, který zůstaviteli, ke dni jeho smrti nepatřil, do soupisu aktiv dědictví a rozhodnutí soudu o tom, kdo majetek nabývá, nemá vliv na skutečné vlastnictví k němu; nanejvýš může založit oprávněnou držbu dědice*“. Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 261/2006.

<sup>83</sup> Uplatnění této žaloby (uplatnění práva na vydání dědictví) však podléhá promlčení. Dle dikce ustanovení § 105 obč. zák., „*počne běžet promlčecí doba od právní moci rozhodnutí, jímž bylo dědické řízení skončeno*“. Délka promlčecí doby pak činí tři roky (viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II § 460 až 880*. str. 1485, 1487).

odpovídajícího věcnému břemeni odkázala veškerý majetek (tj. včetně předmětné nemovitosti v nezátíženém stavu) osobě B.

## 2.1 VZNIK NA ZÁKLADĚ ZÁVĚTI

Jako první z obou uvedených způsobů vzniku věcných břemen uvádí občanský zákoník vznik „na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví“. Závěť musí samozřejmě splňovat předepsané náležitosti. Testátorem může být fyzická osoba, která je vlastníkem věci způsobilé být předmětem věcných břemen<sup>84</sup>. Nadto platí, že takto lze zřídit věcné břemeno pouze k věci, která je jako taková předmětem dědictví<sup>85</sup>.

Z výše citovaného ustanovení občanského zákoníku se podává, že je „v tomto případě skutečný vznik věcného břemene závislý na výsledku řízení o dědictví<sup>86</sup>“. Není totiž žádné překážky tomu, aby přes existenci platné závěti obmyšlená osoba dědictví – tzn. zřízení věcného břemene – odmítla<sup>87</sup>, či aby došlo k odlišné dohodě dědiců a jejímu schválení soudem. Nicméně jestliže soud potvrdí<sup>88</sup> nabytí dědictví dle závěti, vzniklo věcné břemeno již okamžikem smrti zůstavitele. Do katastru nemovitostí se věcné břemeno zapíše záznamem na základě pravomocného soudního rozhodnutí.

Obmyšlená osoba může být dědicem i pouze zřizovaného věcného břemene; „nemusí tedy být dědicem ze zákona nebo dědit jiný majetek podle závěti<sup>89</sup>“. Podle odborné literatury lze tímto způsobem zřídit věcné břemeno *in rem* i *in personam*<sup>90</sup>. Jeho užití však bude bezesporu častější v případě osobních věcných břemen.

Dále je třeba vyřešit otázku, jak posoudit závěť zřizující věcné břemeno v rozsahu zasahujícím do práv neopomenutelných dědiců. Jestliže by byla namítnuta relativní

<sup>84</sup> V případě zřizování věcného břemene ke spoluvlastnickému podílu jde logicky pouze o spoluvlastníka věci.

<sup>85</sup> Je-li předmětem dědictví pouze spoluvlastnický podíl (byť i většinový) na nemovitosti, nelze takto zřídit věcné břemeno k nemovitosti jako celku. Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 26 (rozhodnutí R 12/1998).

<sup>86</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. str. 468.

<sup>87</sup> Viz. LIŠKA, P. *Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí*. Praha: Prospektrum, 1994. str. 201.

<sup>88</sup> Soud tak činí formou usnesení – § 175q odst. 1 písm. a) obč. soud. řádu. Jde o rozhodnutí deklaratorní – viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 3*. 4. vydání. Praha: ASPI, a.s. 2007. str. 325. Zjednodušeně lze říci, že soud potvrzuje nabytí konkrétním dědicem, ke kterému již došlo na základě závěti okamžikem smrti zůstavitele.

<sup>89</sup> BIČOVSKÝ, J. *Věcná břemena. Správní právo*. 6/1983. str. 339.

<sup>90</sup> Srov. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 45; ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. 2. svazek § 488 – 880. Praha: Linde Praha, 2008. str. 1276; FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. I.díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. str. 545.

neplatnost závěti<sup>91</sup>, bylo by třeba – dle rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>92</sup> – „*upravit rozsah věcného břemena (...) tak, aby jeho kapitalizovaná hodnota nezkracovala povinné díly neopomenutelných dědiců, nebo ponechat věcné břemeno v plném rozsahu, jak je obsaženo v závěti, a uložit dědici tohoto břemena, aby doplnil povinné díly neopomenutelných dědiců peněžitě*“.

## 2.2 VZNIK SCHVÁLENOU DOHODOU DĚDICŮ

I tento způsob vzniku věcných břemen předpokládá existenci řízení o dědictví. Řeší situaci, kdy došlo k dohodě o vypořádání dědictví, ve které se účastníci dědického řízení dohodli mj. na vzniku věcného břemene, a to i přesto, že případná závěť vůbec na vznik věcného břemene nepomatovala, případně upravovala věcné břemeno odlišně<sup>93</sup>. Jde tedy o možnost uplatnění svobodné vůle dědiců vypořádat se jiným způsobem, než který předpokládal zůstavitel, resp. zákon. Je třeba však podotknout, že takto „*nelze zřídit věcné břemeno osobě, která nebyla účastníkem dědického řízení*“<sup>94</sup>.

V mnohém zde obdobně platí to, co bylo řečeno v předchozí podkapitole<sup>95</sup>. I zde je podmínkou vzniku schválení předmětné dohody dědiců soudem. Předpokladem soudního schválení je pak skutečnost, že dohoda neodporuje zákonu či dobrým mravům<sup>96</sup>. Dohodu o vypořádání dědictví schvaluje soud usnesením<sup>97</sup>. Do katastru nemovitostí se věcné břemeno zapíše opět záznamem.

---

<sup>91</sup> Srov. § 479 a § 40a obč. zák.

<sup>92</sup> Sp. zn. 4 Cz 56/91 (Bulletin Nejvyššího soudu ČR. 1/1992).

<sup>93</sup> Nic nebrání dohodě dědiců ani v případě, kdy zde žádné závěti není a dědí se toliko ze zákona.

<sup>94</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1048 (rozhodnutí R 50/1985, str. 270).

<sup>95</sup> Na kterou proto lze zejména v otázkách okamžiku vzniku věcného břemene, možnosti vzniku věcných břemen *in personam* i *in rem*, či způsobilého předmětu odkázat.

<sup>96</sup> Viz. § 482 odst. 2 obč. zák.

<sup>97</sup> Viz. § 175q odst. 1 písm. c) obč. soud. řádu.

### 3. VZNIK ROZHODNUTÍM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU

Dalším ze způsobů vzniku věcných břemen je vznik pravomocným rozhodnutím příslušného státního orgánu. Státním orgánem oprávněným zřídit věcné břemeno může být jak soud, tak správní orgán. Věcné břemeno vzniká právní mocí rozhodnutí, případně pozdějším datem v rozhodnutí uvedeným. Rozhodnutí o zřízení věcného břemene je rozhodnutím konstitutivním; do katastru nemovitostí se tak věcné břemeno zapisuje záznamem.

Jelikož je i tento způsob odvozeným způsobem vzniku věcných břemen, nedochází vznikem věcných břemen na základě rozhodnutí příslušného orgánu k zániku dosavadních se zřizovaným věcným břemenem neslučitelných věcných břemen. V těchto případech tak neslučitelné věcné břemeno platně nevznikne, a to i přes právní moc rozhodnutí a případný záznam v katastru nemovitostí. Rozhodnutím zřízené věcné břemeno totiž nemůže být na újmu třetí osobě (oprávněnému z věcného břemene), která nebyla účastníkem řízení o jeho vydání. Bude-li nově zřizované věcné břemeno vůči stávajícímu věcnému břemeni pouze potenciálně konkurenční, bude mít stávající věcné břemeno vůči nově zřizovanému věcnému břemeni přednost<sup>98</sup>.

Nepřípustnost zásahu do existujícího práva odpovídajícího věcnému břemeni zřízením nového neslučitelného věcného břemene soudním rozhodnutím lze demonstrovat na následující situaci. Pozemek bude zatížen věcným břemenem „vyhlídky“, podle něž bude zapovězeno zřízení stavby na zatíženém pozemku. Následně však dojde k situaci, že na zatíženém pozemku třetí osoba zřídí stavbu neoprávněnou (čímž trvání věcného břemene nebylo dotčeno, ani nedošlo k jeho promlčení). Soud zde nemůže platně zřídit věcné břemeno dle ust. § 135c odst. 3 obč. zák., jelikož by tím bylo věcně dotčeno věcné právo třetí osoby, která nebyla účastníkem řízení, a které je i soud povinen respektovat (nerušit). Věcné břemeno „vyhlídky“ je totiž s věcným břemenem „stavby“ neslučitelné. I kdyby se oprávněný z věcného břemene „vyhlídky“ stal účastníkem řízení o vypořádání neoprávněné stavby, tak opět nemůže být věcné břemeno dle ust. § 135c odst. 3 obč. zák. zřízeno, jelikož toto ustanovení dává podklad pouze k omezení vlastnického práva a nikoli jiných věcných práv; ostatně zákon zde výslovně hovoří o „uspořádání poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby“. Zde však již nejde o nemožnost systémovou, ale pouze o nemožnost plynoucí z dikce ust. § 135c odst. 3 obč. zák.<sup>99</sup>.

---

<sup>98</sup> Blíže viz. kapitola 13. Konkurence s dalšími věcnými břemeny.

<sup>99</sup> Zajímavou a komplikovanou situací by bylo, pokud by bylo věcné břemeno vyhlídky zřízeno již poté, co na zatěžovaném pozemku byla postavena neoprávněná stavba. Lze se spíše klonit k názoru, že existence stavby (byť neoprávněné) na zatěžovaném pozemku by bránila platnému vzniku věcného břemene vyhlídky co do části pozemku zastavěného neoprávněnou stavbou. Existenci neoprávněné stavby na pozemku lze patrně považovat za zpravidla trvalou překážku (nemožnost) existence věcného

Zákonné ustanovení zakládající pravomoc soudu či správního orgánu zřídit věcné břemeno je mnohdy formulováno tak, že soud (správní orgán) "může" zřídit věcné břemeno... V případě správních orgánů jde o standardní vyjádření správního uvážení (tedy skutečné možnosti, nikoli povinnosti správního orgánu). V případě soudu je však situace komplikovanější. Obrat "může" najdeme ve všech třech případech, kdy občanský zákoník soudu zřízení věcného břemene umožňuje. Bezproblematické je jeho užití v případě neoprávněné stavby (ust. § 135c obč. zák.) i v případě vypořádání spoluvlastnictví (ust. § 142 obč. zák.). Zde jde totiž o vyjádření jedné z možností soudu, ze kterých má soud při řešení věci na výběr. Stanovení této možnosti tak nijak soud nezabavuje povinnosti věc rozhodnout; pokud soud nevyužije možnosti zřídit věcné břemeno, musí situaci vyřešit jinak<sup>100</sup>. Za problematické však lze považovat užití obratu "může" v případě zřízení nezbytné cesty (ust. § 151o odst. 3 obč. zák.), kde zřízení věcného břemene nemá (jsou-li splněny jeho předpoklady) jinou alternativu. Lze soudit, že jde o formulaci zcela nevhodnou, kterou je nutno vykládat jako povinnost soudu věcné břemeno zřídit, jsou-li ostatní nezbytné předpoklady splněny<sup>101</sup>. Zcela absurdní by byla situace, pokud by soud příslušnému návrhu (žalobě) nevyhověl s tím, že předpoklady sice splněny byly, nicméně soud se rozhodl svého „oprávnění“ nevyužít. Jakkoli tedy právní teorie i současná právní úprava zná případy soudního uvážení<sup>102</sup>, kdy je na vůli soudu, zda určité možnosti využije, či nikoli, v posuzovaném případě se

---

břemene vyhlídky, která vylučuje jeho platné zřízení. Jiná situace by však byla, pokud by již bylo kupř. nařízeno odstranění neoprávněné stavby, či by šlo o stavbu dočasnou; zde by se patrně již jednalo o překážku povahy dočasné, která vzniku věcného břemene nebrání. Obdobně by překážku zřízení věcného břemene vyhlídky nepředstavovala stavba, která dosud není v té fázi rozestavěnosti, aby byla samostatnou věcí v právním smyslu – zde je jakožto součást pozemku stále ve vlastnictví vlastníka pozemku, a je tudíž v jeho moci a možnosti tuto odstranit. I kdyby však bylo zřízení věcného břemene vyhlídky k již zastavěnému pozemku (neoprávněnou stavbou) přípustné, pak lze očekávat, že za situace, kdy bylo toto zřízeno s vědomím existence neoprávněné stavby, by mohlo být zřízení věcného břemene k zastavěné části pozemku považováno za jednání v rozporu s dobrými mravy, které mělo toliko směřovat k procesnímu úspěchu vlastníka pozemku v řízení o odstranění neoprávněné stavby.

<sup>100</sup> Opomeňme zde, že v některých případech je stanovena zákonná poslušnost uplatnění jednotlivých způsobů vyřízení věci.

<sup>101</sup> Srov. v obdobné věci HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha, 2002. str. 109.

<sup>102</sup> Viz. ust. § 450 obč. zák.; dále viz. BOGUSZAK, J., ČAPEK, J., GERLOCH, A. *Teorie práva*. Praha: ASPI Publishing, 2004. str. 156, 157. Srov. též ust. § 153b o.s.ř. a výklad podávaný Ústavním soudem (sp. zn. III. ÚS 428/04), že „rozsudek pro zmeškání soud vydat může, ale nemusí. Zákon ponechává na úvaze soudu, zda i tam, kde jsou splněny všechny zákonem stanovené předpoklady, je vhodné o věci rozhodnout kontumačním rozsudkem“; lze nicméně mít za to, že něco jiného je způsob vedení řízení, jež bezpochyby náleží soudu, a něco jiného naopak rozhodování o konstitutivním vzniku (příp. též zániku) právních vztahů na základě zcela splněných hmotněprávních předpokladů.

dle právního názoru autora této práce o takovýto případ nejedná; soud je zde (při splnění ostatních předpokladů) povinen věcné břemeno zřídit.

Od konstitutivních rozhodnutí o zřízení věcného břemene je nutno odlišovat pouhé deklaratorní rozhodnutí soudu určující, že věcné břemeno existuje. Stejně tak ovšem je nutno odlišovat též rozhodnutí soudu o schválení soudního smíru. Tímto způsobem může vzniknout věcné břemeno vždy; „*lze-li věcné břemeno zřídit smlouvou, lze je zřídit také soudním smírem, a to i kdyby je soud nebyl oprávněn zřídit rozhodnutím ve věci samé*<sup>103</sup>“. Věcné břemeno zřízené soudním smírem se do katastru nemovitostí podle stávající praxe zapisuje záznamem, k čemuž byly v právní teorii – s odkazem na konsensuální podstatu soudního smíru – vysloveny výhrady<sup>104</sup>. Dále případem *sui generis* budou veřejnoprávní smlouvy zřizující věcné břemeno namísto vydání správního rozhodnutí<sup>105</sup>. Není však jakýchkoli pochyb, že takováto věcná břemena nebudou již povahy soukromoprávní, a tedy ani předmětem této práce.

Na tomto místě je tedy nutno předeslat, že tato práce se jednak blíže nezabývá tzv. legálními věcnými břemeny<sup>106</sup>, a jednak ani jednotlivými případy vzniku věcných břemen z rozhodnutí správního orgánu, jelikož jejich samotné rozepisování, jakož i uvádění podmínek jejich zřízení by více než přesahovalo rozsah této práce<sup>107</sup>. Koneckonců by takovýto výčet nebyl ani příliš účelný, když tyto případy mají podklad ve speciálních zákonech, jež podléhají častým změnám. Z uvedeného důvodu se tato kapitola práce v zásadě zabývá jednak vymezením obecných předpokladů a východisek zřízení věcného břemene rozhodnutím státního orgánu a dále pak stručným vymezením základních předpokladů pro zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu dle občanského zákoníku. I v těchto jednotlivých případech umožňujících zřízení věcného břemene však budou vymezeny toliko jejich základní předpoklady, jelikož kupř. rozpor právního institutu neoprávněné stavby či vypořádání podílového spoluvlastnictví by mohl být každý předmětem samostatné monografie.

---

<sup>103</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1048 (též viz. R 16/87, sp. zn. Cpj 44/86).

<sup>104</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 42.

<sup>105</sup> Viz. ust. § 39 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny; dále též viz. HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo*. Obecná část. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. str. 249.

<sup>106</sup> Blíže viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 59, 60; dále viz. HANDRLICA, J. Takzvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva. *Správní právo*. 8/2006.

<sup>107</sup> Ohledně jednotlivých případů vzniku věcných břemen rozhodnutím správního orgánu viz. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 703 a násl.; dále též BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 46 a násl.



### **3.1 OBECNÉ PŘEDPOKLADY ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE ROZHODNUTÍM**

Podklad pro zřízení věcného břemene rozhodnutím státního orgánu spočívá v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle nějž „*nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Dále se zde na podkladě čl. 4 odst. 4 Listiny uplatní ústavní požadavek, že při omezování vlastnického práva, jakožto základního lidského práva, je třeba šetřit jeho podstaty a smyslu, přičemž jeho omezování nesmí být zneužito k jiným než stanoveným účelům. Z citovaných ustanovení se tak podávají následující předpoklady:

- zákonný podklad;
- existence veřejného zájmu;
- odpovídající náhrada;
- přiměřenost a šetrnost

Je třeba dodat, že lze namítnout, zda se ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny plně vztahuje též na případ vzniku věcného břemene při vypořádání spoluvlastnictví, kdy *de facto* k omezování vlastnického práva nedochází (věcné břemeno je zřizováno současně s rozdělením věci, tj. omezena bude nová věc, která zatím neexistuje). Tato práce však zastává názor, že je třeba i tento případ podřadit pod předmětné ustanovení, a to i bez ohledu na to, že náhrada za zřízení věcného břemene bude pouze součástí vzájemného majetkového vypořádání, kdy nebude zpravidla samostatně stanovována. I v případě zřízení věcného břemene při vypořádání spoluvlastnictví totiž musí být pravomoc soudu založena zákonem, musí být omezení vlastnického práva při vypořádání zohledněno (což by mělo v podstatě odpovídat poskytnutí nezbytné náhrady), musí být konstituované vlastnické práva šetřeno, přičemž veřejným zájmem by zde měla být funkčnost věci nově rozdělením vzniklé.

Z předpokladů platných pro vznik věcných břemen vůbec lze doplnit, že v rozhodnutí zřizujícím věcné břemeno je na místě dostatečně určitým (avšak obecným) způsobem vymezit skutečnost, že jde o věcné břemeno ve prospěch každého vlastníka nemovitosti, dále vymezit jeho rozsah, způsob výkonu a obsah, neplyne-li tento jednoznačně z právní normy, podle které k jeho zřízení došlo. Je-li zřizováno právo odpovídající věcnému břemeni (materiálně) pouze ve vztahu k části nemovitosti, musí být součástí rozhodnutí též geometrický plán<sup>108</sup>.

---

<sup>108</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 28; dále viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2317/2004.

### 3.1.1 Zákonný podklad

Z požadavku na zákonný podklad plyne, že pravomoc státního orgánu zřídit věcné břemeno musí být výslovně stanovena zákonem. Věcné břemeno tak nelze kupř. rozhodnutím soudu zřídit ani „*kdyby se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení*<sup>109</sup>“. Obdobně „*rozhodnutí o zřízení věcného břemene (...) nelze vydat na základě analogické aplikace zákona*<sup>110</sup>“; opačný výklad by byl v rozporu s ust. čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Z řečeného se podává, že nelze kupř. zřídit věcné břemeno soudním rozhodnutím při vypořádání společného jmění manželů, ačkoli jde o případ obsahově srovnatelný se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví<sup>111</sup>.

### 3.1.2 Existence veřejného zájmu

Další podmínkou je existence veřejného zájmu. Orgán rozhodující o zřízení věcného břemene musí vždy zkoumat, zda zřízení věcného břemene je ve veřejném zájmu či nikoli. Bez prokázané existence veřejného zájmu nemůže věcné břemeno rozhodnutím zřídit<sup>112</sup>. Zde je nutno upozornit na současnou judikaturu zejména Ústavního soudu, která s ohledem na věcná břemena jednak dovodila, že veřejným zájmem není pouhá ekonomická nevýhodnost pro konkrétní subjekt<sup>113</sup>, nicméně druhak také dovodila, že veřejný zájem „*nelze spatřovat (...) pouze v zájmu státu či státních institucí, ale rovněž v potřebě společnosti vymezit práva vlastníků při jejich vzájemné kolizi*<sup>114</sup>“. Veřejný zájem tak lze spatřovat i v „*zabezpečení přístupu k povoleným stavbám bez ohledu na to, zda jde o nemovitosti v soukromém vlastnictví nebo ve vlastnictví státu, veřejnosti přístupné či nikoliv*<sup>115</sup>“, resp. v „*nezbytnosti vytvořit právní*

---

<sup>109</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1049; uvedený závěr vychází z rozhodnutí Nejvyššího soudu R 47/1991 (sp. zn. 3 Cz 4/89).

<sup>110</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1438/2004.

<sup>111</sup> Viz. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 542; odlišně HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 104.

<sup>112</sup> Viz. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 198/95 ([www.concourt.cz](http://www.concourt.cz)).

<sup>113</sup> Viz. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3452/10.

<sup>114</sup> Viz. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3203/08.

<sup>115</sup> Viz. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 1233/07; srov. též rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 65/98 (ASPI), či rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 228/97.

*možnost pro nezbytný přístup ke stavbě*<sup>116</sup>“. Obecně pak platí, že existenci veřejného zájmu je nutno zkoumat vždy s přihlédnutím k okolnostem toho kterého případu. Není totiž bez významu ani skutečnost, jakým způsobem se subjekty do vzájemné kolize práv dostaly. Nelze však nepoznamenat, že institut veřejného zájmu se mj. i citovanou judikaturou posouvá do nečekané roviny<sup>117</sup>; lze nicméně míti za to, že jde o posun veskrze legitimní. Skutečnost, že věcné břemeno zřizované rozhodnutím vždy odráží existenci veřejného zájmu na jeho zřízení dokládá i to, že zásadně lze rozhodnutím zřídit pouze věcné břemeno *in rem*, které opravňuje nejen konkrétní osobu, ale jakéhokoli budoucího vlastníka oprávněné nemovitosti<sup>118</sup>.

### 3.1.3 Přiměřenost a šetrnost při zřízení věcného břemene rozhodnutím

Zřízení věcného břemene musí být dále vždy zásahem přiměřeným, tj. takovým, aby osoba jejíž vlastnické právo bude omezeno, nebyla tímto nadměru dotčena. Je zřejmé, že pokud by zásah spočívající ve zřízení věcného břemene byl větší, než prospěch<sup>119</sup> kterého se zřízením práva odpovídajícího věcnému břemenu dostane oprávněnému (potažmo společnosti jako celku), nelze věcné břemeno zřídit. Pokud již při pouhém majetkovém posouzení „výhody“ a „nevýhody“<sup>120</sup> z navrhovaného věcného břemene plynoucích je zřejmé, že „nevýhoda“ by byla rovna či dokonce převyšovala „výhodu“, nelze zásadně věcné břemeno zřídit<sup>121</sup>. Z tohoto důvodu by měl orgán zřizující věcné břemeno nechat tyto majetkové veličiny věcného břemene odborně zjistit, jsou-li reálné pochybnosti o převyšování „výhody“ nad „nevýhodou“. Skutečnost, že zásadně nelze rozhodnutím zřídit věcné břemeno, převažuje-li

<sup>116</sup> Viz. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 469/07.

<sup>117</sup> Podle prvorepublikové judikatury (kupř. Boh. adm. č. 14224. ASPI) jde o veřejný zájem tehdy, podniká-li se dílo za tím účelem, aby bylo vyhověno životním potřebám nějakého širšího celku, státního, územního, sociálního atp. Ve výše nastíněných případech lze však v onom širším celku (který bude vskutku z tohoto konkrétního zásahu do vlastnického práva těžit) spatřovat toliko každého vlastníka nově panující nemovitosti (a příp. též osoby, které budou odvozeně výhod práva odpovídajícího věcnému břemenu využívat), k čemuž dále.

<sup>118</sup> Veřejný zájem tak lze (v konkrétním případě) uchopit tak, že samo o sobě ve veřejném zájmu není, aby měl do své stavby přístup pan Novák (jde o jeho soukromý zájem), nicméně ve veřejném zájmu je jednak, aby obecně vlastníci staveb měli do svých staveb přístup, a jednak, aby i do stavby, kterou nyní vlastní pan Novák měl každý její vlastník přístup.

<sup>119</sup> Myšleno nejen v majetkové rovině, viz. dále.

<sup>120</sup> K těmto pojmům viz. podkapitola 3.2 Majetkové aspekty věcných břemen.

<sup>121</sup> Výjimkou může být zřízení věcného břemene při vypořádání spoluvlastnictví, jelikož případná nevýhodnost zřízení věcného břemene sama o sobě je zde vyvážena výhodností reálného rozdělení nemovitosti.

„nevýhoda“ nad „výhodou“, měla svůj odraz již v historické právní úpravě i teorii. Tak platilo, že zřízení služebnosti nezbytné cesty „*je nepřípustno, když výhoda, kterou nezbytná cesta poskytuje, není větší, než újma, která by vznikla jejím zřízením pro zatíženou nemovitost*<sup>122</sup>“.

Přiměřenost zásahu státního orgánu zřízením věcného břemene je nicméně nutno nahlížet jak z pohledu majetkového, tak nemajetkového, tj. z hlediska obecných zásad spravedlnosti. Výsledky tohoto posouzení mají vliv jak na posouzení otázky, zda vůbec státní orgán přistoupí ke zřízení věcného břemene (zda vůbec půjde o krok přiměřený a šetrný), jakož i při stanovení výše náhrady (bude-li věcné břemeno zřízeno), tak aby tato byla přiměřená a korespondovala danému případu<sup>123</sup>. Stejně tak je nutné z hlediska přiměřenosti a šetrnosti posuzovat veškeré varianty řešení, které se při zřízení věcného břemene nabízí<sup>124</sup>. Vždy pak „*je nutno volit takové řešení, které je na jedné straně co možná nejšetrnějším zásahem do vlastnického práva k pozemku (nemovitosti – pozn. J.B.) zatěžovanému věcným břemenem, které však na druhé straně neznamená zcela zjevně nepřiměřené náklady pro navrhovatele věcného břemene*<sup>125</sup>“.

Jak bylo uvedeno výše, kritérium posuzování přiměřenosti a šetrnosti je jak majetkové, tak nemajetkové. Nemajetkový pohled akcentuje obecné zásady spravedlnosti v konkrétním případě. Lze tak přihlížet k tomu, jakým způsobem se účastníci řízení do situace (údajně) vyvolávající potřebu autoritativního zřízení věcného břemene státní mocí dostali; zda kupř. vlastní nedbalostí, vlastním přímo protiprávním jednáním, či naopak zcela nezaviněně<sup>126</sup>. Škála těchto nemajetkových hledisek je prakticky neomezená, pročež nezbyvá, než ponechat jejich posouzení ve věci rozhodujícímu soudci (soudu), resp. správnímu orgánu. Oproti tomu majetkové hledisko věcných břemen je podstatně snáze uchopitelné, jelikož představuje poměrování „výhody“ z věcného břemene plynoucí s „nevýhodou“, kterou taktéž působí. O těchto majetkových aspektech věcných břemen bude pojednáno v podkapitole 3.2 této práce.

---

<sup>122</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II. Práva věcná*. Praha: Všehrad, 1934. str. 287; řečené plynulo z úpravy zákona č. 140/1896 ř. z.

<sup>123</sup> K čemuž blíže v následující stati 3.1.4 Přiznání odpovídající náhrady.

<sup>124</sup> Např. zvažovat veškeré možné trasy přístupu ke stavbě, jde-li o zřízení věcného břemene nezbytné cesty.

<sup>125</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 11/2007.

<sup>126</sup> Lze zde odkázat na následující pojednání o odpovídající náhradě, kde bude uveden judikovaný případ zohledňující při stanovení náhrady právě nejen hledisko majetkové, nýbrž i nemajetkové (reflektující protiprávnost jednání účastníka a až arogantní porušování stavebních předpisů i zájmů druhého účastníka).

### 3.1.4 Příznání odpovídající náhrady

Při zřízení věcného břemene je třeba dále stanovit<sup>127</sup> za omezení vlastnického práva odpovídající náhradu, a to i tehdy, kdy to příslušné zákonné ustanovení – tak jako v případě ust. § 151o odst. 3 obč. zák. – výslovně nestanoví. V takovém případě plyne právo na náhradu přímo z ust. čl. 11 odst. 4 Listiny<sup>128</sup>. Stanovení přiměřené náhrady je hmotněprávní podmínkou zřízení věcného břemene, protože je soud (státní orgán) povinen ji stanovit i bez návrhu<sup>129</sup>. Náhrada bývá zpravidla poskytována jednorázově. Co se výše náhrady týče, je třeba přihlídnout k ceně věcným břemenem zatěžované části pozemku (nemovitosti), jakož i k míře omezení vlastnického práva k zatěžovanému pozemku<sup>130</sup>. Zásadně by výše náhrady měla odpovídat omezení vlastnického práva k zatížené nemovitosti, tj. jednodušeji řečeno „nevýhodě“, kterou věcné břemeno vlastníku zatížené nemovitosti působí<sup>131</sup>. Výjimkou však bude situace, kdy je náhrada stanovována s ohledem na zvláštní hledisko nemajetkové, kupř. v souvislosti s vypořádáním stavu vzniklého protiprávním jednáním, kdy bude náhrada převyšovat výši majetkové hodnoty omezení vlastnického práva k zatížené nemovitosti, tj. výši „nevýhody“ plynoucí ze zřizovaného věcného břemene<sup>132</sup>; náhrada zde pak má i jistý sankční a satisfakční rozměr.

V této souvislosti lze upozornit na zajímavý případ judikovaný Nejvyšším soudem, kde jako přiměřená byla uznána náhrada podstatně převyšující cenu samotné části pozemku, k níž bylo věcné břemeno zřízeno. Nejvyšší soud zde přihlédl k tomu, že šlo o věcné břemeno zřizované ve prospěch vlastníka neoprávněné stavby, přičemž uvedl, že „*při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene podle § 135c odst. 3 ObčZ nelze vycházet jen z cenových předpisů nebo z ceny, za kterou by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout jeho zřízení smlouvou. Je třeba vycházet ze skutečnosti, že vlastník byl omezen proti své vůli, případně bez svého vědomí, a přihlížet k okolnostem, za kterých byla neoprávněná stavba zřízena (tedy i k případné dobré víře stavebníka) a k újmě, postihující vlastníka pozemku. Cenový předpis je východiskem pro postup soudu, výše náhrady je však stanovena úvahou soudu, vycházející z uvedených kritérií. Jiná bude výše náhrady v případě, že stavebník omylem zřídí část stavby na rozsáhlém sousedním*

<sup>127</sup> V případě vypořádávání spoluvlastnictví spíše započíst, resp. k ní přihlídnout (viz. již výše).

<sup>128</sup> Viz. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 41/97, dále viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2317/2004.

<sup>129</sup> Viz. ust. § 153 odst. 2 o.s.ř., dále viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004.

<sup>130</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 265/96 (SPÁČIL, J. Neoprávněná stavba v nové judikatuře. *Právní fórum*. 6/2004, str. 233).

<sup>131</sup> K tomuto blíže viz. podkapitola 3.2. Majetkové aspekty věcných břemen.

<sup>132</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

pozemku, a tato část stavby vlastníka pozemku významně neomezuje, jiná v případě, že vědomě zřídí neoprávněnou stavbu, která omezuje vlastníka v užívání jeho domu. Pokud by v obou případech byla náhrada stanovena stejnou částkou podle cenových předpisů, bylo by to v rozporu se zásadami ochrany vlastnictví a neoprávněné stavebníky by to stavělo do stejného postavení jako subjekt, v jehož prospěch je prováděno vyvlastnění ve veřejném zájmu<sup>133</sup>“. Nejvyšší soud zde aproboval dvěstěnásobek obvyklé ceny zatěžovaného pozemku, a to s ohledem na skutečnost, že „neoprávněná stavba vznikla "jako důsledek hrubého a lze říci i arogantního porušení stavebních předpisů i zájmů odpůrců", a pro malou vzdálenost domů účastníků řízení není velikost přístavby žalobců pro žalované "nevýznamnou záležitostí"<sup>134</sup>“.

### **3.2 MAJETKOVÉ ASPEKTY VĚCNÝCH BŘEMEN**

Ze systematických příčin zde bude pojednáno o majetkových aspektech věcných břemen obecně, a nikoli pouze ve vztahu k věcným břemenům zřizovaným rozhodnutím státního orgánu. Z majetkových aspektů věcných břemen je totiž nezbytné vycházet i kupř. v případě zániku (resp. omezení) věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu, o kterém bude pojednáno v části třetí (resp. druhé) této práce.

Z hlediska majetkového lze u věcných břemen rozlišovat tři majetkové veličiny.

I. První veličinou je majetková hodnota věcného břemene v užším slova smyslu, tj. hodnota „nevýhody“ kterou věcné břemeno působí vlastníku zatížené věci. Tuto hodnotu lze vyčíslit rozdílem obvyklých cen funkčního celku nemovitostí vlastníka případně zatížené nemovitosti, pokud budou či nebudou zatíženy věcným břemenem. Funkčním celkem nemovitostí se zde myslí jeden funkční celek případně vícero nemovitostí, a to i bez ohledu na to, že zatížena je (měla by být) jediná z nich<sup>135</sup>. Jednodušeji řečeno, hodnota nevýhody odpovídá tomu, o co se sníží obvyklá cena funkčního celku nemovitostí, bude-li (i jen) k některé z nemovitostí zřízeno věcné

---

<sup>133</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2145/98.

<sup>134</sup> Tamtéž.

<sup>135</sup> Je třeba přihlídnout nejen k ceně nemovitosti věcným břemenem zatěžované, ale především k celkové ceně všech nemovitostí, které s ní tvoří funkční celek. Na realitním trhu jsou totiž zpravila obchodovány právě funkční celky více nemovitostí a nikoli dílčí části těchto celků. Nezbytnost vztahování hodnoty „nevýhody“ k celému funkčnímu celku se rozumí sama sebou; vlastníka rodinného domu se zahradou prakticky nezajímá, o co se sníží cena jeho zahrady při zřízení věcného břemene (samotnou zahradu také bude jen stěží prodávat), nýbrž je pro něj podstatné, o kolik se sníží cena celého jím vlastněného funkčního celku nemovitostí, tj. příkladmo rodinného domu, zastavěného pozemku a zahrady. Bude-li totiž věcným břemenem zatížena zahrada rodinného domu, je zřejmé, že zřízení věcného břemene může významně ovlivnit nejen cenu zahrady (kterou prakticky realitní trh ani nezná), nýbrž i cenu rodinného domu (který se na realitním trhu bude taktéž prodávat společně se zastavěným pozemkem a navazující zahradou), byť tento formálně vzato nebude věcným břemenem jakkoli zatížen.

břemeno<sup>136</sup>. Výše hodnoty „nevýhody“ je přitom do značné míry dána též vnějšími okolnostmi, protože je veličinou v časovém horizontu nikoli neměnnou<sup>137</sup>. Je zřejmé, že hodnota „nevýhody“ bude vždy velmi odvislá od toho, jak dalece bude funkční celek nemovitostí věcným břemenem dotčen. Pokud by obsahem práva odpovídajícího věcnému břemeni byla i povinnost pravidelných úhrad (protiplnění), pak je nutno jejich majetkovou hodnotu v hodnotě „nevýhody“ odpovídajícím způsobem zohlednit<sup>138</sup>.

Příkladem lze říci, že hodnota „nevýhody“ bude nepříliš podstatná při zřízení věcného břemene cesty při vnějším okraji rozsáhlé zahrady patřící k rodinnému domu, či kupř. po okraji trvalého travního porostu, který již s dalšími nemovitostmi funkční celek tvoří. Oproti tomu může být hodnota „nevýhody“ velmi vysoká při zřízení věcného břemene cesty (byť stejné plochy materiálně zatížené části pozemku jako v předešlém případě), pokud bude věcné břemeno cesty zřízeno k již tak malému dvoru rodinného domu, čímž bude užívání (i obvyklá cena) celého funkčního celku nemovitostí (rodinného domu, zastavěného pozemku a nezastavěného pozemku dvoru) podstatně znehodnocena.

II. Druhou veličinou je hodnota práva odpovídajícího věcnému břemeni, tj. hodnota „výhody“ kterou věcné břemeno skýtá oprávněnému, resp. panující nemovitosti. V případě věcných břemen *in rem* lze i tuto hodnotu vyčíslit jako rozdíl obvyklých cen funkčního celku nemovitostí vlastníka panující nemovitosti, pokud bude či nebude věcné břemeno zřízeno (zrušeno). Jednodušeji řečeno, hodnota „výhody“ odpovídá tomu, o co se zvýší obvyklá cena funkčního celku nemovitostí, bude-li (i jen) s některou z nich spojeno právo odpovídající věcnému břemeni<sup>139</sup>. K souboru nemovitostí platí řečené výše. Je zřejmé, že i hodnota „výhody“ bude velmi odvislá od toho, jaký přínos zřízení věcného břemene funkčnímu celku nemovitostí přinese (přináší). Případnou povinnost pravidelných úhrad (protiplnění) vlastníku zatížené nemovitosti je nutno s ohledem na jejich majetkovou hodnotu opět odpovídajícím způsobem zohlednit.

Příkladem budiž věcné břemeno cesty, které zcela zásadním způsobem zvýší hodnotu funkčního celku panující nemovitosti, jenž by jinak nebyl z veřejných komunikací přístupný, protože by byl téměř neprodejný. V takovém případě bude hodnota „výhody“ dosti vysoká. Na druhou stranu může být navrhováno zřízení věcného břemene přístupu ke stavbě, která již přístupná byla, nicméně její vlastník se

---

<sup>136</sup> Resp. o co se obvyklá cena funkčního celku zvýší, bude-li stávající věcné břemeno zrušeno (omezeno).

<sup>137</sup> Kupř. hodnota „nevýhody“ u věcného břemene vyhlídky (povinnost nezastavět zatížený pozemek stavbou) bude podléhat podstatným změnám při změnách územního plánu, od kterého bude odviset, zda by se jinak na pozemku stavět dalo, či nikoli.

<sup>138</sup> Oproti tomu výši (jednorázové) úhrady za zřízení (a nikoli trvání) věcného břemene zde nezohledňujeme.

<sup>139</sup> Resp. o co se obvyklá cena funkčního celku sníží, bude-li věcné břemeno zrušeno.

domáhá přístupu pohodlnějšího<sup>140</sup>; zde již hodnota „výhody“ bude poměrně nižší. Koneckonců jsou myslitelný i případy, kdy hodnota „výhody“ bude prakticky nulová. Může jít o věcné břemeno vyhlídky, kde ovšem byl v důsledku jiných okolností (stavba na jiném pozemku nezatíženém) již výhled odňat. Obdobně právo odběru vody ze studně, když panující nemovitost již disponuje přípojkou k veřejnému vodovodu (zde bude hodnota „výhody“ sice nikoli zcela nulová, avšak jistě ne příliš podstatná).

V případě věcného břemene *in personam* odpovídá hodnota „výhody“ majetkovému vyčíslení užitků, které oprávněnému z práva odpovídajícího věcnému břemenu poplynou, a které by zrušením věcného břemene ztratil. V případě věcného břemene na dobu určitou je nutno tyto spočítat ve vztahu k této době<sup>141</sup>. V případě časově neomezeného trvání u oprávněného, který je fyzickou osobou, pak je třeba užitky vztahovat na průměrnou dobu dožití<sup>142</sup>, u oprávněného, který je osobou právnickou nezbývá než použít metodu věčné renty<sup>143</sup>.

Pokud půjde kupř. o věcné břemeno bydlení (což bude patrně případ nejčastější), bude možné hodnotu „výhody“ odvodit od příslušné ceny nájmu. V jiných případech může být stanovení výše „výhody“ problematictější (právo na spoluužívání sklepa a zahrady), až nemožné (právo sekát si na zatíženém pozemku trávu pro svých nejvýše deset králíků<sup>144</sup>). V posledně jmenovaných případech nezbude než hodnotu „výhody“ odhadnout paušální částkou.

III. Třetí majetkovou veličinou je hodnota věcného břemene v širším slova smyslu, resp. hodnota věcného břemene jako celku; tedy cena, za kterou v tržním prostředí dochází (resp. by došlo) ke smluvnímu zřízení (příp. též zrušení) věcného břemene. Pokud by ke smluvnímu zřizování věcných břemen docházelo ve výlučně tržním, ekonomicky uvažujícím prostředí, pak by tato hodnota věcného břemene jako celku byla někde v rozmezí mezi hodnotou „nevýhody“ a hodnotou „výhody“, a to v závislosti na střetu nabídky a poptávky věcných břemen. Jelikož však věcná břemena

---

<sup>140</sup> Lze soudit, že zde by soud věcné břemeno patrně ani zřídit neměl. Vždy však závisí na konkrétních okolnostech; blíže též viz. stať 3.3.3 Zřízení věcného břemene nezbytné cesty.

<sup>141</sup> Samozřejmě z logiky věci bude-li právo bydlení zřízeno fyzické osobě kupř. na dobu dvou set let (což ničemu neodporuje), pak je nutno postupovat tak, jako by šlo o dobu nejvyššího reálně dosažitelného věku (např. nejvyšší známý dosažený věk obyvatele České republiky téhož pohlaví).

<sup>142</sup> Jde o veličinu odlišnou od průměrného věku (při ní by hodnota „výhody“ práva bydlení osoby starší průměrného věku byla nulová); jde o vyčíslení průměrného dožití osoby k jejímu konkrétnímu stáří. Nelze patrně souhlasit s postupem, kdy by měl být zkoumán zdravotní stav oprávněného, za účelem zjištění pravděpodobné doby dožití, a to z lidsky pochopitelných důvodů. Lze si ovšem představit výjimku při vědomosti o existenci nevyléčitelné choroby apod.

<sup>143</sup> Ve stručnosti jde o metodu, která vypočítávanou hodnotu definuje jako částku, která vložena na přiměřený úrok by dávala roční výnosy odpovídající ročnímu užítku oceňovaného předmětu (hodnoty). Popisování těchto metod však není předmětem této práce, pročež nezbývá než odkázat od odpovídající odbornou literaturu.

<sup>144</sup> Jakkoli se zvolený případ jeví poněkud neobvykle, vychází z konkrétní znalosti obdobného věcného břemene.



jsou zřizována častěji mezi osobami vzájemně spřízněnými, a tedy v prostředí spíše netržním, nebudou výjimkou ani případy, kdy věcné břemeno bude zřízeno, ačkoli hodnota „nevýhody“ bude převyšovat hodnotu „výhody“<sup>145</sup>. Zásadně ovšem platí, že ke vzniku takového věcného břemene by nemělo dojít rozhodnutím státního orgánu<sup>146</sup>.

Pro úplnost lze konstatovat, že realitní trh s věcnými břemeny prakticky neexistuje. Přesnější stanovení hodnoty věcného břemene jako celku v rozmezí mezi hodnotou „nevýhody“ a hodnotou „výhody“ je tak možné jen velmi omezeně, a to odhadem vycházejícím z předpokladů racionálního ekonomickotržního uvažování.

### **3.3 NĚKTERÉ PŘÍPADY ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE ROZHODNUTÍM**

Občanský zákoník předpokládá zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu ve třech případech. Jde o následující situace:

- zřízení věcného břemene nezbytného k výkonu vlastnického práva k neoprávněné stavbě – dle ust. § 135c odst. 3 obč. zák.;
- zřízení věcného břemene při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví – dle ust. § 142 odst. 3 obč. zák.;
- zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty přes přilehlý pozemek – dle ust. § 151o odst. 3 obč. zák.;

Dále stojí za zmínku, že mezi množstvím speciálních právních předpisů, které umožňují zřízení věcného břemene správním orgánem, upravuje zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v ust. § 36 odst. 3 pravomoc soudu zřídit věcné břemeno. Předmětná právní úprava řeší umístění energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních či jiných vedení v souvislosti s pozemními komunikacemi<sup>147</sup>.

#### **3.3.1 Zřízení věcného břemene při vypořádání tzv. neoprávněné stavby**

Podle ust. § 135c odst. 3 obč. zák. platí, že „*soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné*

---

<sup>145</sup> Důvodem těchto případů může být ovšem často též skutečnost, že ke zřízení věcného břemene dochází v návaznosti na darování nemovitosti.

<sup>146</sup> Jak již bylo uvedeno, výjimkou může být zřízení věcného břemene při vypořádání spoluvlastnictví.

<sup>147</sup> Blíže viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 52.

*břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě“.* Zřízení věcného břemene tak je stanoveno pro soud jako jedna z alternativ řešení neoprávněné stavby, přičemž prioritně dle struktury ust. § 135c obč. zák. mají být využívány alternativy ostatní, a totiž rozhodnutí o odstranění stavby, přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, případně jiné vhodnější uspořádání poměrů.

Tímto jiným uspořádáním poměrů může být kupř. přikázání zastavěné části pozemku (a příp. též části pozemku nezbytné k užívání stavby) do vlastnictví vlastníka stavby. Toto řešení je podmíněno souhlasem vlastníka pozemku. Při stanovení náhrady soud „*vychází přiměřeně z ustanovení o vypořádání neoprávněné stavby jejím přikázáním do vlastnictví vlastníka pozemku (§ 135c odst. 2 obč. zák., § 853 obč. zák. K možné námitce, že toto ustanovení neumožňuje přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku proti jeho vůli lze poznamenat, že právní ochrana zájmů toho, do jehož práva bylo neoprávněně zasaženo, nemůže být srovnávána s úrovní ochrany neoprávněného stavebníka). Soud však nemůže takto rozhodnout proti vůli vlastníka pozemku, neboť by šlo v podstatě o nucené zbavení vlastnického práva, které by bylo v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod*<sup>148</sup>“.

Lze tedy říci, že ke zřízení věcného břemene může soud přistoupit zásadně<sup>149</sup> až poté, „*je-li odstranění stavby neúčelné*<sup>150</sup> *a vlastník pozemku nesouhlasí s přikázáním stavby do svého vlastnictví*<sup>151</sup>“.

Je třeba přihlížet k tomu, že „*omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, na kterém byla neoprávněně zřízena cizí stavba, zřízením věcného břemene ve prospěch stavebníka je mimořádným opatřením, které připadá v úvahu jen ve výjimečných případech. (...) Při řešení situace, která nastala v důsledku zřízení neoprávněné stavby, je tedy třeba brát do úvahy především ochranu práv vlastníka pozemku, do jehož práv bylo neoprávněně zasaženo; (...) Vznikne-li v důsledku neoprávněného zásahu do práva újma, měl by ji nést především ten, kdo do práva neoprávněně zasáhl, nepodává-li se ze zákona opak*<sup>152</sup>“.

Lze ostatně odkázat i na právní závěr Ústavního soudu, dle něžž „*při posuzování případů tzv. neoprávněných staveb, k jejichž zřízení došlo úmyslným protiprávním jednáním stavebníka, tak musí být ochrana vlastnických práv majitele pozemku prioritní. Pokud tento princip respektován nebude, má to nejen dopady na samotného vlastníka, ale na celou společnost, v níž se vytváří povědomí o "výhodnosti" nedodržování práv ostatních se všemi nežádoucími důsledky. Vzhledem k tomu nelze mít za to, že by v zájmu společnosti byla ochrana takového*

<sup>148</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

<sup>149</sup> Výjimkou může být žaloba podaná v rozporu s dobrými mravy, kdy žalobce (vlastník pozemku) souhlasí s přikázáním stavby do svého vlastnictví.

<sup>150</sup> Blíže viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 29, 30 a judikatura tam uváděná.

<sup>151</sup> FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 541.

<sup>152</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

"neoprávněného" stavebníka. Na straně druhé je v zájmu společnosti, aby i v těchto případech nedocházelo ve vztahu ke stavebníkovi k nadměrně tvrdým, a tedy obecně neakceptovatelným řešením<sup>153</sup>“.

Předpokladem zřízení věcného břemene, jakož i využití ust. § 135c obč. zák. vůbec, je existence neoprávněné stavby<sup>154</sup>, jakožto věci v právním smyslu, na pozemku cizího vlastníka. Dalším předpokladem je pak podání příslušného návrhu. Tímto může být předmětným ustanovením předpokládaná žaloba, kterou se bude vlastník pozemku domáhat odstranění stavby na náklady jejího vlastníka, či přikázání stavby do svého vlastnictví. Návrhem uplatněným v takovéto žalobě není soud vázán<sup>155</sup>; ke zřízení věcného břemene tak může soud přistoupit i bez toho, aby jeho zřízení bylo výslovně navrženo. Lze jistě souhlasit s názorem vyjádřeným J. Spáčilem, že žalobu na vypořádání neoprávněné stavby nelze zamítnout pro rozpor s dobrými mravy. Pokud by takováto žaloba byla v rozporu s dobrými mravy, „je namístě zřídit vlastníku stavby za náhradu věcné břemeno k zastavěnému pozemku<sup>156</sup>“. Při zamítnutí žaloby by byl pouze zakonzervován protiprávní stav, a to dokonce s účinky *rei iudicatae*. „Pokud soud zjistí, že jde o neoprávněnou stavbu, musí ji vypořádat a nemůže žalobu zamítnout<sup>157</sup>“. Právo na vypořádání neoprávněné stavby nepodléhá promlčení<sup>158</sup>.

Odpovídajícím návrhem může být též žaloba vlastníka neoprávněné stavby, kterou se tento domáhá zřízení předmětného věcného břemene<sup>159</sup>. Lze odkázat na následující právní závěr dovozený Nejvyšším soudem. „Z dikce § 135c odst. 3 ObčZ, který se již o návrhu vlastníka pozemku nezmiňuje, lze (...) dovodit, že návrh na jinou úpravu vztahů vlastníka pozemku a vlastníka neoprávněné stavby, než jaký je uveden v § 135c odst. 1, 2 ObčZ, zejména návrh na zřízení věcného břemene, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě, může podat i vlastník stavby, a to i samostatnou žalobou. To vyplývá i ze skutečnosti, že zákon poskytuje vlastníkovi neoprávněné stavby vyšší ochranu než tomu, kdo do vlastnického práva k pozemku neoprávněně zasáhne jiným způsobem než stavbou. Je též třeba respektovat zájem vlastníka stavby na tom, aby jeho

<sup>153</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 455/03.

<sup>154</sup> Ohledně posouzení kdy se o neoprávněnou stavbu jedná a kdy nikoli viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 28, 29 a literatura, příp. judikatura tam uvedená.

<sup>155</sup> Jde o případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání dle ust. § 153 odst. 2 o.s.ř.

<sup>156</sup> SPÁČIL, J. Neoprávněná stavba v nové judikatuře. *Právní fórum*. 6/2004. str. 233.

<sup>157</sup> Tamtéž.

<sup>158</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 29 (R 23/2003).

<sup>159</sup> Vlastník stavby však není legitimován podat návrh na její odstranění či na její přikázání do vlastnictví vlastníka pozemku.

*právní postavení bylo ujasněno a mohl se tak rozhodnout o dalším postupu ve vztahu ke stavbě (např. o potřebných rozsáhlejších opravách), je-li vlastník pozemku nečinný. Pokud soud dospěje k závěru, že podmínky pro zřízení věcného břemene nejsou splněny, neboť na místě by byl postup podle § 135c odst. 1, 2 ObčZ, návrh zamítne. Vlastník pozemku se v tomto případě může nadále domáhat odstranění stavby, případně jejího přikázání do svého vlastnictví<sup>160</sup>“.*

Obsahem věcného břemene zřízeného dle ust. § 135c odst. 3 obč. zák. bude zejména povinnost trpět stavbu (a jí odpovídající právo mít stavbu na cizím pozemku), příp. právo přístupu k této stavbě (a jí odpovídající povinnost tento přístup strpět)<sup>161</sup>. Nelze ovšem vyloučit ani jiný obsah, který by byl nezbytný pro výkon vlastnického práva ke stavbě<sup>162</sup>. Rozsah bude vyplývat z účelu užívání předmětné stavby, přičemž je třeba vlastnictví k zatíženému pozemku omezovat co nejméně<sup>163</sup>.

### **3.3.2 Zřízení věcného břemene při vypořádání spoluvlastnictví**

Na základě ust. § 142 odst. 3 obč. zák. platí, že „*při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí*“. Zřídit takovéto věcné břemeno může soud pouze v případě, že vypořádání spoluvlastnictví provede rozdělením věci, a věcné břemeno tak zřídí „ve vztahu“ obou nově vzniklých nemovitostí. Bez možnosti zřízení věcného břemene by v mnohých situacích nebylo reálné rozdělení nemovitosti. Z citovaného ustanovení se též podává, že musí jít o věcné břemeno *in rem*. Nelze tak věcné břemeno zřídit při vypořádání spoluvlastnictví přikázáním věci do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků, ani ve prospěch určité osoby<sup>164</sup>. I v tomto případě je zřízení věcného břemene podmíněno podáním odpovídajícího návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví; o

<sup>160</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1090/2000.

<sup>161</sup> Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. str. 469.

<sup>162</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5459/2007, kde Nejvyšší soud uvedl, že právem odpovídajícím věcnému břemeni zřízeným podle ust. § 135c odst. 3 obč. zák. by mohlo být i právo vypouštět na cizí pozemek (do cizího rybníka apod.) odpadní vody.

<sup>163</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 32.

<sup>164</sup> Tamtéž. str. 27 (R 1/1989).

zřízení věcného břemene však může soud rozhodnout i bez toho, aby právě zřízení věcného břemene kdokoli ze spoluvlastníků navrhoval.

Obsahem věcného břemene zde bude nejčastěji právo průjezdu či průchodu, případně jiná práva nezbytná k funkčnímu užívání rozdělením vzniklé stavby či pozemku.

Vznik věcného břemene (služebnosti) rozhodnutím soudu při rozdělení společné věci znala také právní úprava obecného zákoníku občanského. Služebnost však vznikala teprve zápisem<sup>165</sup>.

### 3.3.3 Zřízení věcného břemene nezbytné cesty

Ustanovení § 142 odst. 3 obč. zák. stanoví následující: „*Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek*“. Právem cesty se zde rozumí v obecné rovině přístup z veřejné komunikace ke stavbě. Zvláštní<sup>166</sup> předpoklady pro zřízení věcného břemene jsou následující:

- vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku;
- přístup ke stavbě nelze zajistit jinak;
- návrh vlastníka stavby;

Přilehlým pozemkem zde není pouze pozemek bezprostředně na stavbu navazující, nýbrž „*všechny pozemky, kterých je ke zřízení cesty zapotřebí a přes které má být přístup realizován*“<sup>167</sup>. Na druhou stranu lze předmětným věcným břemenem zatížit pouze pozemek, nikoli však budovu. Cestu budovou či přes budovu (její součást) takto zřídit nelze<sup>168</sup>. Věcné břemeno dále lze zřídit pouze ve prospěch vlastníka stavby<sup>169</sup>, nikoli ve prospěch vlastníka pozemku<sup>170</sup>. Je možné položit otázku, zda lze předmětné věcné břemeno zřídit tehdy, je-li vlastník stavby spoluvlastníkem přilehlého pozemku. Autor této práce zastává názor, že ano, půjde-li o menšinového spoluvlastníka

<sup>165</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 281.

<sup>166</sup> K obecným předpokladům viz. podkapitola 3.1. Obecné předpoklady zřízení věcného břemene rozhodnutím.

<sup>167</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 60 Co 171/2004 (ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459.* str. 1055).

<sup>168</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1274/2003.

<sup>169</sup> Příklad spoluvlastníka, viz. dále.; vždy musí jít ovšem o věcné břemeno *in rem*.

<sup>170</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2317/2004.

přílehlého pozemku, jemuž může být věcné využívání společné věci majoritním rozhodnutím spoluvlastníků odepřeno. V případě většinového (či polovičního) spoluvlastníka by však již nebyl splněn další z předpokladů, jelikož by bylo lze zajistit přístup jiným způsobem než zřízením věcného břemene. Stejně tak za přípustné lze považovat zřízení věcného břemene ve prospěch spoluvlastnického podílu na stavbě osoby, která je pouze spoluvlastníkem stavby<sup>171</sup>. Dále se nabízí otázka, zda lze zřídit věcné břemeno k bytové či nebytové jednotce, která z formálního pohledu stavbou není. Není důvodu k negativní odpovědi. Zájem zákonodárce na plnohodnotném využívání staveb se jistě zcela vztahuje i na jednotky ve stavbě. Opačný výklad jeví se býti příliš formalistickým.

Druhý předpoklad vychází z nutné absence přístupu z veřejné cesty ke stavbě, a to absence jakéhokoli přístupu, či přístupu řádného<sup>172</sup>; důvodem ke zřízení věcného břemene však není, že by přístup přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcného břemenu byl pro vlastníka stavby pohodlnější, výhodnější, či kratší<sup>173</sup>. Dále tento předpoklad vychází z toho, že nezbytný přístup ke stavbě nelze zajistit jinak. Z judikatury se podává, že tato podmínka není splněna kupř. tehdy, pokud má žalobce „zajištěn přístup na základě obligačního práva anebo může k přístupu využít jiné pozemky v jeho vlastnictví<sup>174</sup>“, ani tehdy, „jestliže vlastník přílehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, nabídl vlastníku stavby, že mu pozemek nebo jeho část prodá anebo že mu zřídí věcné břemeno cesty smlouvou, a to za obvyklou cenu<sup>175</sup>“. Na druhou stranu však podmínka, že „přístup nelze zajistit jinak“ bude splněna tehdy, pokud „zajištění takového přístupu bude sice technicky možné, nicméně náklady na jeho pořízení budou objektivně natolik vysoké (budou zpravidla mnohonásobně převyšovat újmu způsobenou vlastníkovu pozemku zřízením práva cesty), že jejich vynaložení nebude možné spravedlivě požadovat. Půjde však jen o zcela ojedinělé případy<sup>176</sup>. Technická možnost zřídit přístup jinak je nevýznamná i v případě, že vytvoření jiného přístupu (např. nového vchodu do budovy) by nedovoloval obecně závazný právní

---

<sup>171</sup> Kdy tedy není vlastníkem (ani spoluvlastníkem) přílehlého pozemku, zatímco kupř. další spoluvlastník stavby je vlastníkem přílehlého pozemku.

<sup>172</sup> Srov. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 287.

<sup>173</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 38/2005; srov. též KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 287.

<sup>174</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 38/2005.

<sup>175</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004.

<sup>176</sup> Běžnější vysoká nákladnost tedy nepostačuje.

*předpis, resp. rozhodnutí oprávněného orgánu*<sup>177</sup>“. Lze souhlasit s názorem J. Spáčila, že v případě, kdy by k přístupu docházelo pouze na základě výprosy, nicméně vlastník pozemku by pevnější zakotvení práva cesty (tj. smlouvou či přímo věcným břemenem) odmítl, byť by využívání cesty nebránil, by předmětná podmínka pro zřízení věcného břemene nezbytné cesty splněna byla. „*Jinak by totiž vlastník stavby žil v nejistotě ohledně přístupu, který by vlastním pozemku mohl kdykoliv znemožnit*<sup>178</sup>“.

I v tomto případě rozhoduje soud toliko na návrh – tj. k žalobě vlastníka stavby, kterou se domáhá zřízení odpovídajícího věcného břemene vůči žalovanému, tedy vlastníku přilehlého pozemku. „*Nelze vyloučit, aby návrh podal jako vzájemnou žalobu i žalovaný ve sporu, ve kterém je žalován, aby se zdržel přecházení a přejíždění přes cizí pozemek*<sup>179</sup>“. „*Žaloba na zřízení práva cesty odpovídajícího věcnému břemeni je dostatečně určitá tehdy, pokud se z ní podává, k jakému pozemku a ve prospěch které stavby má být právo cesty zřízeno; jde-li o způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, vyplývající z právního předpisu*<sup>180</sup>, je v takovém případě na soudu, aby sám určil, kudy cesta povede a aby případně blíže vymezil i obsah práva cesty<sup>181</sup>“. Ze stejného důvodu „*soud nemůže bez dalšího zamítnout žalobu vlastníka stavby o takové vypořádání jen proto, že navrhovaný rozsah břemene se mu jeví nepřiměřený. Musí popř. i za pomoci znaleckého posudku posoudit možnost takového rozsahu věcného břemene, který by zatěžoval vlastníka přilehlého pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval vlastníku stavby přístup ke stavbě v nezbytném rozsahu*<sup>182</sup>“. Situace však může být problematická v tom, že zde může být vícero přilehlých pozemků s různými vlastníky, přičemž cestu lze zřídit po kterémkoli z nich. Lze soudit, že soud by – v zájmu zvolení co nejšetrnějšího řešení pro nakonec zatíženého vlastníka přilehlého pozemku – neměl omezit zkoumání alternativ přístupu pouze na pozemky žalovaného vlastníka (a žalobce), nýbrž i na veškeré okolní přilehlé pozemky, přes které může být cesta zřízena. Pokud tedy soud zjistí, že podmínky pro zřízení nezbytné cesty splněny jsou, nicméně nejšetrnější alternativou cesty je přístup přes pozemek vlastníka, který žalobou

<sup>177</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004.

<sup>178</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 35.

<sup>179</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1052.

<sup>180</sup> Viz. ust. § 153 odst. 2 o.s.ř.

<sup>181</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1075/2006.

<sup>182</sup> Tamtéž. Nejvyšší soud zde dále odkázal na rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 632/2005

zažalován nebyl, a nebude-li tento odpovídajícím procesněprávním institutem přibrán do řízení, nezbude soudu, než žalobu zamítnout, a to přesto, že jinak podmínky pro zřízení cesty splněny byly. Bylo by totiž nesprávné (tj. nikoli v souladu s principem přiměřenosti a šetření práva vlastnického), pokud by byla cesta zřízena k tíži vlastníka přilehlého pozemku, pro kterého zřízení cesty představuje větší újmu než pro vlastníka jiného přilehlého pozemku, k jehož tíži by nebylo věcné břemeno zřízeno jen proto, že vůči němu nebyl žalobcem odpovídající procesní návrh vznesen. Jestliže zákon (ústava) umožňuje nucené omezení vlastnického práva, pak musí být zvolen vždy způsob jeho nejšetrnějšího provedení. Vlastník stavby má právo domáhat se zřízení nezbytné cesty; nemá však právo určit toho z vlastníků přilehlých pozemků, jehož pozemek bude věcným břemenem zatížen<sup>183</sup>. K zamítnutí žaloby tak může dojít i přesto, že podmínky pro zřízení práva nezbytné cesty splněny obecně jsou. Stejně tak může být žaloba zamítnuta pro rozpor s dobrými mravy, pokud se vlastník stavby sám přístupu zbavil, o čemž též dále. Zbývá dodat, že právo domáhat se zřízení nezbytné cesty se nepromlčuje<sup>184</sup>.

Vedle výše uvedených zákonných předpokladů, jejichž nesplnění vede k neúspěšnosti žalobce a tedy k nezřízení předmětného věcného břemene lze upozornit na další okolnosti, které případně mohou také vést k nezřízení nezbytné cesty. Tímto případem by mohlo být, pokud by se nejprve vlastník stavby hrubou nedbalostí přístupu zbavil. Na rozdíl od historické právní úpravy (zák. 140/1896 ř. z.) však není takovýto případ zákonem předvídan<sup>185</sup>, pročež by jednání žalobce, který se nyní domáhá zřízení věcného břemene cesty, ač se předtím přístupu sám zbavil, muselo býti takové intenzity, že by šlo o jednání rozporu s dobrými mravy. Současná právní teorie se k těmto případům staví spíše zdrženlivě<sup>186</sup>, pročež lze soudit, že zamítnutí žaloby z tohoto důvodu bude výjimečné. Takovým případem tak patrně nebude ani situace, kdy vlastník

---

<sup>183</sup> Není jistě nutné, aby žalobce musel nutně zažalovat všechny vlastníky přilehlých pozemků, přes něž je přístup myslitelný. Jistě může podat žalobu proti jedinému z nich. Nese pak však procesní riziko zamítnutí žaloby, pokud zvolí toho z vlastníků přilehlých pozemků, přes jehož pozemek nebude soud považovat přístup za nejméně omezující.

<sup>184</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 36 (R 23/2003); srov. též KRČMÁŘ, J. *Právo občanské I*. str. 199; KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 288.

<sup>185</sup> Dříve šlo o zákonný důvod nezřízení nezbytné cesty, „*když nedostatek komunikace lze započísti na vrub nápadné nedbalosti vlastníka nuzného pozemku nastalé po tom, co zákon nabyl účinnosti*“ (KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 287).

<sup>186</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1052.



stavby již stavbu bez přístupu koupil<sup>187</sup>. Oproti tomu „*okolnost, že zřízení práva cesty přes přilehlý pozemek se domáhá vlastník stavby, který si nejenže nezajistil přístup ke stavbě, ale jde navíc o stavbu nepovolenou (tzv. černou stavbu), (...) je zásadně důvodem, pro který by soud věcné břemeno cesty zřídit neměl*<sup>188</sup>“.

Obsahem věcného břemene zřízeného dle ust. § 151o odst. 3 obč. zák. bude právo cesty přes přilehlý pozemek, a to od veřejné cesty ke stavbě, přičemž se „*toto právo z logiky věci sestává jak z práva přes pozemek procházet, tak přes něj projíždět (...). Podle zásady od většího k menšímu není s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem vyloučeno zřízení věcného břemene spočívajícím jen v právu chůze po přilehlém pozemku*<sup>189</sup>“. Nicméně „*jest míti zřetel k tomu, aby jednak cizí nemovitosti byly co možná nejméně zatíženy a jejich vlastníci co možná nejméně obtěžováni, jednak, aby vlastníku nuzného pozemku (resp. v dnešním pojetí stavby – pozn. J.B.) byly způsobeny co nejmenší výlohy*<sup>190</sup>“. Věcné břemeno jiného obsahu, než je právo cesty, nelze postupem dle ust. § 151o odst. 3 obč. zák. zřídit<sup>191</sup>.

O rozsahu věcného břemene rozhoduje potřeba stavby<sup>192</sup>; „*ovšem cestu lze zřídit jen v takovém rozsahu, bez kterého by obvyklé užívání stavby bylo znemožněné nebo značně ztíženo*<sup>193</sup>“. Dále lze zmínit, že postupem dle ust. § 151o odst. 3 obč. zák. lze též rozšířit stávající věcné břemeno<sup>194</sup>, a to kupř. i tehdy, pokud stávající věcné břemeno bylo zřízeno soudem dle tohoto ustanovení, jestliže nastane v důsledku podstatných změn okolností potřeba širšího obsahu, příp. rozsahu stávajícího věcného břemene.

Zbývá podotknout, že věcné břemeno cesty (přístupu) může být dále zřízeno rozhodnutím správního orgánu na podkladě ust. § 170 odst. 2 stavebního zákona, který stanoví, že „*právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro*

---

<sup>187</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 36.

<sup>188</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 442/2007; srov. však též rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2977/2009.

<sup>189</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2667/2004. V posuzovaném případě Nejvyšší soud aproboval zřízení pouze práva chůze přes přilehlý pozemek, jelikož „*příjezd motorovými vozidly měla vlastnice stavby zajištěn k hranici zatíženého pozemku, přičemž krátká několikametrová vzdálenost od této hranice ke vchodu jejího domu nevybočila z obvyklé vzdálenosti staveb od místa příjezdu k nim*“. Dále srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1593/2007.

<sup>190</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 288.

<sup>191</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1438/2004.

<sup>192</sup> Viz. tamtéž.

<sup>193</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 35.

<sup>194</sup> V tomto případě již z logiky věci není na místě hovořit o vzniku věcného břemene, nýbrž o jeho materiální změně rozšiřující, viz. kapitola 7. Materiální změny věcných břemen.

*nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě*“. V tomto případě lze zřídit věcné břemeno též ve prospěch pozemku, což ust. § 151o odst. 3 obč. zák. nepřipouští. Ve vztahu k věcnému břemeni cesty (příjezdu) ve prospěch stavby se ovšem pravomoc soudu a správního úřadu překrývá. Je tedy otázkou, jakým způsobem tuto konkurenci pravomocí v téže věci řešit<sup>195</sup>.

---

<sup>195</sup> Jistě lze konstatovat, že předmětné pravomoci mohou existovat vedle sebe; v takovém případě však mohou vzniknout celkem problematické situace, a to s ohledem na posuzování překážky litispendence a překážky *rei iudicatae*. Kupř. překážka litispendence se v občanském soudním řízení vztahuje patrně i na řízení (v téže věci) vedená správním orgánem; oproti tomu dle dikce ust. § 48 s.ř. výslovně hovoří pouze o řízeních před správními orgány. Je tedy otázkou, jak bude postupováno, navrhne-li vlastník stavby zřízení věcného břemene cesty v obou řízeních, a to nejprve v řízení soudním, atp. Zajímavé mohou být i důsledky různých rozhodnutí v *de facto* stejné věci. Jelikož v případě nevyhovění žádosti správní řád překážku *rei iudicatae* nezná (srov. ust. § 48 odst. 2 s.ř.), nic patrně nebrání vlastníku stavby, aby poté, co bude žaloba na zřízení věcného břemene u soudu zamítnuta, podal věcně identický návrh správnímu orgánu, a to bez toho, aby zde byla relevantní změna poměrů. Důsledky takového postupu pro právní jistotu vlastníka přilehlého pozemku jsou zřejmé. Existence překrývajících se pravomocí státních orgánů bez jasného vymezení jejich vztahu je obecně nežádoucí.

## 4. VZNIK ZE ZÁKONA

V první řadě je třeba upozornit na skutečnost, že je nutné odlišovat věcná břemena vzniklá za zákona – o kterých bude pojednáno v této podkapitole – a „zákonná“ (legální) věcná břemena, tzn. veřejnoprávní omezení vlastnického práva, která nejsou předmětem této práce<sup>196</sup>. V případě věcných břemen vzniklých za zákona se „o veřejnoprávní omezení vůbec nejedná, ale jde o kategorii (...) věcných břemen soukromoprávní povahy, jejichž vznik předpokládá zákon“<sup>197</sup>.

Vznik soukromoprávních věcných břemen ze zákona není nijak frekventovaným způsobem vzniku. Lze si dokonce položit otázku, zda je důvodné, aby jako samostatný způsob vzniku – při výjimečnosti jeho využití – byl občanským zákoníkem předvídan. Každý zákon přímo zřizující věcné břemeno totiž bude tak jako tak působit speciálně vůči obecné občanskoprávní úpravě<sup>198</sup>.

V případě řešeného způsobu vzniku „je příslušné ustanovení takového zákona právní normou, na základě níž přímo vzniká“<sup>199</sup> právní vztah věcného břemena. V těchto případech se pak nevyžaduje existence právní skutečnosti ke vzniku věcného břemena<sup>200</sup>. Z tohoto důvodu je nepochybné, že právní norma zakládající jejich vznik musí též dostatečně určitě vymezit jednotlivé prvky tohoto občanskoprávního vztahu, zejména jejich obsah. Obecně platí, že do katastru nemovitostí se právo odpovídající věcnému břemenu vzniklému ze zákona zapíše záznamem a to „na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je souhlasné prohlášení“<sup>201</sup>.

Občanskoprávní teorií jsou uváděny dva existující případy vzniku soukromoprávních věcných břemen ze zákona<sup>202</sup>.

<sup>196</sup> Srov. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 59, 60. Je sice pravdou, že tato veřejnoprávní omezení vlastnického práva často vznikají taktéž ze zákona (případně rozhodnutím), nicméně jde o právní institut pojmově odlišný od soukromoprávních věcných břemen.

<sup>197</sup> HANDRLICA, J. *Takzvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva. Správní právo*. 8/2006. str. 459.

<sup>198</sup> Nicméně jde samozřejmě o otázku bez valného praktického významu. Podle některých názorů „se v případě odkazu na vznik věcných břemen za zákona jedná o reziduum předcházející právní úpravy, která předpokládala jenom vznik věcného břemene na základě zákona“ (HANDRLICA, J. *Takzvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva. Správní právo*. 8/2006. str. 459).

<sup>199</sup> Např. účinnosti právní normy.

<sup>200</sup> FIALA, J. *Poznámky k základním teoretickým otázkám věcných břemen. Právník*. 7/1987. str. 602.

<sup>201</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 269.

<sup>202</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1049. Někteří autoři nicméně nevyčleňují tzv. legální věcná břemena. Proto se lze setkat i

Prvním je § 28d zákonného opatření předsednictva FS č. 297/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Při jistém zjednodušení lze říci, že takto zřízená věcná břemena poskytují oprávněnému (tj. družstvu a jeho právním nástupcům) postavení pronajímatele bytů získaných při splnění dalších podmínek nástavbou či vestavbou do stávajících budov<sup>203</sup>. Náhradou za zřízení věcného břemene bylo prohlášeno zhodnocení domu předmětnou nástavbou, resp. vestavbou<sup>204</sup>. Nabízí se nicméně otázka, z jakého právního titulu nájemci např. bytu v nástavbě užívají prostory (chodby, schodiště atp.) nástavbou nedotčené, které tudíž nejsou předmětem věcného břemene<sup>205</sup>.

Druhým a novějším případem je § 21 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb. Zde zákon řešil práva vlastníků jednotek k jimi nevlastněnému zastavěnému pozemku. Nedošlo-li k písemné dohodě o úpravě těchto práv, vzniklo věcné břemeno k 1.1. 2001<sup>206</sup> a to za náhradu. Jeho obsahem je právo vlastníka jednotky (včetně pozdějších nabyvatelů) spoluzívat zastavěný pozemek v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu<sup>207</sup>. Tento případ zákonného vzniku věcných břemen se vztahuje pouze na jednotky v domech bytových. „*Dům, ve kterém se nalézají jen nebytové prostory, není „bytovým domem“ a § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů na jednotky v tomto domě nedopadá*“<sup>208</sup>.

V souvislosti se vznikem věcných břemen ze zákona lze konstatovat, že zákonodárce je prakticky omezen pouze ústavními imperativy. Jelikož však zřízením věcných břemen přímo ze zákona nepochybně dochází ke střetu se základními právy, a to především s právem vlastnit majetek<sup>209</sup>, je třeba, aby zákonodárce postupoval způsobem přiměřeným, který neomezuje práva třetích osob nad skutečně nezbytnou

---

s výčtem o poznání širším – srov. např. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 53 až 60.

<sup>203</sup> Jde o zajímavý případ, kdy je oprávněný z věcného břemene z výslovného ustanovení speciálního právního předpisu oprávněn k pronajímání (včetně přijímání nájemného) určených částí zatížené nemovitosti. Srov. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 83 a násl.

<sup>204</sup> Což je značně pokřivenou náhradou z pohledu jejího materiálního smyslu. Je však třeba přihlídnout ke skutečnosti, že předmětný zákon řešil problematické situace již vzniklé. Lze ostatně poukázat na rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1437/09 (či na rozhodnutí Nejvyššího soudu, naposledy rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2151/2009), ve kterém bylo konstatováno, že vznik věcného břemene podle zákonného opatření č. 297/1992 Sb. nepodléhá režimu čl. 11 odst. 4 Listiny, přičemž je nutno jej vnímat jako výsledek snahy nově se formující demokratické společnosti o spravedlivé uspořádání majetkových vztahů, kterým předchází režim nevěnoval náležitou pozornost.

<sup>205</sup> Dle předmětného ustanovení se sice uplatní úprava nájmu družstevního bytu (kam při extenzivním výkladu lze řadit i § 688 obč. zák.), nicméně družstvo je v postavení pronajímatele toliko „k těmto bytům“. Rozšiřující výklad předmětu věcného břemene pak je zjevně nepřipustný. Pročež nelze jejich oprávnění dovodit z nájemní smlouvy s oprávněným z věcného břemene. A to i přes to, že umožnit užívání těchto bytů nájemci (tj. členy družstva) bylo bezesporu úmyslem zákonodárce. Minimálně by však bylo možné uvažovat o právu vlastníka budovy na vydání bezdůvodného obohacení.

<sup>206</sup> Tedy k fixnímu okamžiku, který nastal až po účinnosti právní normy (1.5. 2000).

<sup>207</sup> I zde jde o atypický případ; koncipovat obsah věcného břemene jako právo věc spoluzívat do rozsahu spoluvlastnického podílu není obvyklé (srov. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 93, 94.).

<sup>208</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4898/2007.

<sup>209</sup> Viz. čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

míru. Zřízením věcného břemene ze zákona dojde z logiky věci současně k omezení vlastnického práva k nemovitosti. Podmínkou takového omezení je vedle existence předmětného zákona též existence veřejného zájmu na zřízení věcných břemen, a dále poskytnutí odpovídající náhrady.

Uvedené podmínky vyplývají z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Je však si nutno uvědomit, že jmenovaný článek cílí primárně na vyvlastnění, tj. na individuální právní akt veřejnoprávního orgánu. V případě omezení vlastnického práva přímo ze zákona jde však o omezení v důsledku normativního právního aktu<sup>210</sup>. Lze však souhlasit se závěrem, že vyvlastnění normativním právním aktem přinejmenším s právní silou zákona je přípustné<sup>211</sup>. Tím spíše je však třeba dbát na přiměřenost a legitimitu takového zákona<sup>212</sup>. Co se týče poskytnutí přiměřené náhrady, je nepochybně vhodnější upravit její poskytování tak, aby mohla být individuálně stanovena kupř. správním orgánem, a to s možností uplatnění případných námitek, resp. opravných prostředků.

Z hlediska věcných břemen nutno ještě podotknout, že zřízením věcných břemen ze zákona může dojít k zániku existujících, neslučitelných věcných břemen<sup>213</sup>. Proto by – pro případ, že takováto alternativa nastane – i osobám oprávněným ze zanikajících věcných břemen měla být poskytnuta přiměřená náhrada. Nelze totiž pochybovat o tom, že podmínky uvedené v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod se plně uplatní nejen na omezení práva vlastnického, nýbrž i na omezování dalších věcných práv<sup>214</sup>.

Zbývá dodat, že jelikož případné nerespektování výše uvedených podmínek by mělo samo o sobě právní sílu zákona, byl by k zjednání nápravy způsobilý jen Ústavní soud.

---

<sup>210</sup> Vyvlastňování normativními právními akty bývá označováno jako znárodnění; je však možno pochybovat o tom, že užití tohoto pojmu na omezení vlastnických práv zřízením věcných břemen ze zákona by bylo přiléhavé.

<sup>211</sup> Viz. PAVLÍČEK, V. a kol. *Ústavní právo a státověda*. II. díl. Ústavní právo České republiky. Část 2. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. str. 111.

<sup>212</sup> V případě vyvlastnění individuálním právním aktem je totiž možné vhodnost vyvlastnění, resp. existenci veřejného zájmu prověřit vzhledem ke konkrétní situaci. Pokud však k omezení vlastnických práv dochází zákonem *en block*, je třeba postupovat tak, aby žádný z důsledků aplikace takového zákona nebyl nepřiměřený, resp. nebyl nepodložen dostatečně závažným veřejným zájmem.

<sup>213</sup> Lze souhlasit s případnou námitkou, že při nízké četnosti zákonů zřizujících věcná břemena, je vznik nastíněné situace pouze teoretického významu.

<sup>214</sup> Viz. náleží ÚS sp. zn. II. ÚS 77/2000, v kterém Ústavní soud konstatoval, že čl. 11 Listiny základních práv a svobod „chrání práva věcná“. Takovým právem je i právo odpovídající věcnému břemenu.

## 5. VZNIK VYDRŽENÍM

Dle dikce občanského zákoníku lze právo odpovídající věcnému břemeni nabýt také výkonem práva<sup>215</sup>, tj. vydržením. Předmětné ustanovení § 151o odst. 1 obč. zák. pak dále odkazuje na § 134 obč. zák. upravující vydržení věci, který zde platí obdobně. Ve stručnosti lze říci, že předpokladem vzniku věcného břemene řešeným způsobem jsou – vedle obecných předpokladů<sup>216</sup> – přípustný předmět, oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemeni a uplynutí vydržecí lhůty<sup>217</sup>. Samosebou obecně platí, že držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni mohou být osoby fyzické i právnické, příp. stát<sup>218</sup>.

### 5.1 PŘEDMĚT PŘÍPUSTNÝ K VYDRŽENÍ

Požadavek přípustného předmětu věcných břemen se do značné míry kryje s obecnými předpoklady kladenými na předmět věcných břemen. Jako zvláštní předpoklad vzniku věcného břemene vydržením je na tomto místě uváděn proto, že k obecným požadavkům je zde stanoven další, a totiž, že nelze vydržet právo odpovídající věcnému břemeni k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. Řečené je dáno obdobným užitím ustanovení § 134 odst. 2 obč. zák. na problematiku vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>219</sup>.

---

<sup>215</sup> S trochou nadsázky se lze pozastavit nad tím, že občanskoprávní kodex hovoří o výkonu práva, ačkoli až do okamžiku vydržení jde *stricto sensu* o výkon – byť za určitých okolností chráněného – bezprávi. Řečené samozřejmě odpovídá pojetí držby jakožto faktického stavu nesouladného se stavem právním.

<sup>216</sup> O obecných předpokladech vzniku a existence věcných břemen již bylo pojednáno. Je jasné, že pokud věcné břemeno nespĺňuje předpoklad např. přípustného obsahu, naplnění materiální podstaty věcných břemen atp., nemůže dojít ani k jeho vydržení. Proto kupř. „není možné, aby stav odporující veřejnému právu trvající dlouhou dobu byl „legalizován“ tím, že bude prohlášen za obsah vydrženého věcného břemene“ (SPÁČIL, J. Poznámka redakce k rozsudku Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 28.4.2005, sp. zn.: 60 Co 100/2005. *Soudní rozhledy*. 8/2005. str. 299).

<sup>217</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 20. Bylo by možné uvažovat, zda není dalším předpokladem neexistence identického (z hlediska veškerých prvků věcných břemen jako občanskoprávního vztahu) věcného břemene, jenž má být vydrženo. Lze však úspěšně namítnout, že tato neexistence je již obsažena v požadavku (oprávněné) držby práva odpovídajícího věcnému břemeni. Jestliže by totiž předmětné věcné břemeno vskutku existovalo, nebyl by jeho subjekt pouhým držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni, nýbrž osobou z něj skutečně oprávněnou.

<sup>218</sup> Odlišně HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 106.

<sup>219</sup> Je myslitelná námitka, že obdobným užitím § 134 odst. 2 obč. zák. je myšlen zákaz nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni k věcem, které nemohou být předmětem práv odpovídajících věcným

Co se týče nepřipustnosti vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, můžeme říci, že jde o poněkud překvapivý požadavek zákonodárce. Lze totiž oprávněně pochybovat o tom, zda nevlastnitelné<sup>220</sup> věci (natož nemovitosti) – v současném občanském právu, které kupř. tzv. *res nullius* nezná<sup>221</sup> – vůbec existují. Šlo by o mnohem podstatnější omezení oproti zmiňovaným věcem bez pána, které vlastnitelné jsou, pouze v konkrétní situaci nejsou nikým vlastněny. Nevlastnitelné věci<sup>222</sup> by však vůbec nemohly být vlastněny, a tudíž ani převáděny, patrně ani drženy a užívány, jelikož při absenci vlastnického práva k nim nelze – na soukromoprávní bázi – konstruovat právní titul opravňující k jejich užívání, resp. držbě<sup>223</sup>. Lze však samozřejmě formalisticky namítnout, že pokud o nevlastnitelných věcech zákon hovoří, tak *de iure* také existují, byť při absenci zvláštního zákona není dosud tato množina věcí reálně využita<sup>224</sup>. Každopádně je legislativní zakotvení předmětného omezení poněkud nadbytečné. Je totiž samo o sobě nepochybné, že k nevlastnitelné věci nemůže existovat a tedy ani vydržením vzniknout jak vlastnické právo, tak právo odpovídající věcnému břemeni. K nemožnosti vydržení věcných břemen k věcem, jenž mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob je třeba podotknout, že nejde o žádnou obecnou právní překážku vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni k nemovitostem ve vlastnictví státu vůbec<sup>225</sup>. Praktické využití tohoto omezení předpokládá existenci speciálního zákona<sup>226</sup>. Nabízí se otázka, zda se předmětné omezení uplatní i na vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni samotným státem<sup>227</sup>, resp. zákonem určenou právnickou osobou. Odpověď bude patrně záporná, a to i přes jednoznačné znění předmětné právní normy. Důvodem negativní odpovědi je totiž skutečnost, že zřejmým smyslem citovaného ustanovení je

---

břemenům nebo k věcem, které mohou být předmětem práv odpovídajícím věcným břemenům pouze státu nebo zákonem určených právnických osob. Tím by však byly vytvořeny nové právní kategorie, přičemž v teorii je předmětné ustanovení vykládáno prvně uvedeným způsobem (Srov. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 708).

<sup>220</sup> Od kterých je třeba odlišovat věci, které vlastnitelné jsou, byť omezenou množinou osob, resp. věci, kterými toliko nelze disponovat (*res extracommercium*).

<sup>221</sup> Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. str. 346.

<sup>222</sup> Nutno zdůraznit, že jde o věci, které tudíž splňují požadavky užitnosti, ovladatelnosti, atp.

<sup>223</sup> Je možné jistě namítnout, že na základě zásady legální licence (co není zakázáno je povoleno) může naopak tyto věci využívat i držet každý. Takovýto výklad by však patrně narážel na zákon samotný, který jestliže věc z možnosti být předmětem vlastnictví vyjímá, pak patrně nesměruje k tomu, aby obsahově vlastnická oprávnění mohl vůči těmto věcem vykonávat každý.

<sup>224</sup> Je otázkou, zda by obdobou „nevlastnitelné věci“ nemohly býti jeskyně, ohledně jejichž vlastnitelnosti zvláštní zákonná úprava existuje. Jeskyně jako taková – jako určitý prostor – sice věcí není, nicméně je přirozenou součástí pozemku. Dle ust. § 61 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny však platí, že „jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví“. Lze tedy uzavřít, že na základě tohoto ustanovení nelze zřídit ani vydržet věcné břemeno týkající se jeskyní (tak jak jsou definovány zákonem o ochraně přírody a krajiny). Stranou ponechme případné polemiky o ústavní přípustnosti a důsledcích nevlastnitelnosti jeskyní.

<sup>225</sup> Odlišně HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 107.

<sup>226</sup> Srov. § 125 odst. 2 obč. zák. Předpokládaný zvláštní zákon by pak také měl stanovit, zda je vyloučen kupř. smluvní vznik věcného břemene k předmětným věcem pro ostatní osoby. Při absenci takového ustanovení nezbývá usoudit, že jiný vznik věcného břemene by přípustný byl.

<sup>227</sup> Samozřejmě pouze v případě, že věc mohou vlastnit (resp. z věcného břemene k ní mohou být oprávněny) vedle státu též zákonem určené právnické osoby. V opačném případě nemůže být o vydržení vlastnického práva (resp. práva odpovídajícího věcnému břemeni) řeč, jelikož může-li věc vlastnit pouze stát, pak nemůže stát vydržet vlastnické právo (právo odpovídající věcnému břemeni) k již své věci.

zabránit vyvedení (oddělené části) vlastnického práva k stanoveným věcem mimo okruh určených osob, což při vydržení ve prospěch státu, resp. vymezených právnických osob jistě nehrozí.

## 5.2 DRŽITELSKÁ VŮLE

Jak již bylo řečeno, právo odpovídající věcnému břemeni, jakožto právo nutně připouštějící trvalý neb opětovný výkon<sup>228</sup>, je vhodným předmětem držby práva. Stejně jako držba věci vyžaduje držba práva *corpus possessionis* – tzn. výkon práva – i *animus possidendi* – vůli vykonávat právo pro sebe<sup>229</sup>.

Ohledně nezbytné držitelské vůle je nutné především zdůraznit, že držitel musí mít úmysl držet vskutku právo odpovídající věcnému břemeni a nikoli pouze vykonávat taková oprávnění, která by materiálně mohla být obsahem práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>230</sup>.

V praxi totiž bývá nejčastěji řešena otázka vydržení práv odpovídajících věcným břemenům, jenž spočívají v jistivém užívání zatížené věci. Nemovitost však může být takto užívána z vícero právních důvodů. Vedle práva odpovídajícího věcnému břemeni může jít o oprávnění ze závazkového vztahu, o výprosu<sup>231</sup>, o subjektivní veřejné právo<sup>232</sup>, případně o právo vlastnické<sup>233</sup>. Opírá-li držitel výkon práva o některý z právních titulů posléze zmiňovaných, resp. neopírá-li ji o žádný právní titul, nemůže dojít k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni, jelikož toto nebylo ani (oprávněně) drženo.

---

<sup>228</sup> Srov. § 129 odst. 2 obč. zák.

<sup>229</sup> Pregnantněji viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 67 a násl.

<sup>230</sup> Požadovaná míra právní konkrétnosti vykonávaného práva je dokonce ještě vyšší. „*Držba se též musí opírat o skutečnosti, ze kterých se objektivně podává, že držené právo odpovídá věcnému břemeni spjatému s osobou nebo s nemovitostí*“ (SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 25).

<sup>231</sup> Vlastník jistivě užívání své nemovitosti jinými osobami trpí, aniž by jim k tomu vzniklo nějaké právo. Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 478/2001; sp. zn. 22 Cdo 421/2001. I tradičně byla výprosa vymezována tak, že „*tenkrát, když ani doba, ani účel (...) užívání (sc. bezplatného) není určen, nebude tu pravé smlouvy, nýbrž nezávazná výprosa*“ (KRČMÁŘ, J. *Právo občanské III*. Právo obligační. 2. vydání. Praha: Všeherd, 1932. str. 181, 182; šlo o § 974 obecného zákoníku občanského). Otázka, zda jde o smlouvu či nikoli, nebyla pak posuzována jednotně.

<sup>232</sup> V praxi velmi častým příkladem bude užívání nemovitosti (pozemku) jako účelové komunikace vyplývající z ust. § 19 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1868/2000. Obdobná je situace tehdy, je-li nemovitost užívána v domnění, že je ve vlastnictví obce. Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1141/99.

<sup>233</sup> Ani zde subjekt „*není držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni, ale je držitelem práva vlastnického*“ (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 478/2001). Nemůže tak dojít ke vzniku věcného břemene vydržením, a to i přesto, že jde o oddělenou výseč vlastnického práva. Odlišně viz. některá prvorepubliková judikatura, kupř. rozhodnutí sp. zn. Rv I 130/20 (ASPI).



Je nutné současně uvést, že narozdíl od výkonu práva, jenž může být držiteli zprostředkován osobou třetí<sup>234</sup>, musí být vůle vlastní osobě držitele. Situace je celkem jasná u jediného držitele – fyzické osoby. Je však již komplikovanější posoudit situaci, kdy půjde o více spoludržitelů – fyzických osob. Příkladem budiž vícero spoluvlastníků panující nemovitosti. Jak postupovat v případě, že držitelkou vůli mají pouze někteří z nich (a to ať jejich menšina či většina co do spoluvlastnických podílů), a jak v situaci, kdy pouze někteří (ať menšina či většina) jsou v dobré víře, a jiní nikoli? Obdobně může jít o manžele mající panující nemovitost ve společném jmění. Dále může být komplikovaná situace, je-li držitelem právnická osoba<sup>235</sup>, či stát (příp. obec). Vyřčené situace a otázky však – jakkoli jsou právně zajímavé – více než přesahují rozsah této práce. Jelikož jde současně o problematiku relativně komplexní a obecnější, než jen týkající se zvoleného tématu práce, není tato problematika blíže touto prací rozebírána.

### 5.3 VÝKON PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI

Jakkoli jsou pro držbu práva odpovídajícího věcnému břemeni podstatné obě vymezené složky, z hlediska věcných břemen je problematičtější otázka výkonu (domnělého) práva odpovídajícího věcnému břemeni. Na okraj pak je vhodné říci, že problematika výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni je rozhodující i v otázce promlčení věcných břemen, tudíž je jí třeba věnovat přece jen hlubší pozornost<sup>236</sup>.

Můžeme se ptát, v čem spočívá, resp. kdy vůbec jde o výkon práva. Podle současné občanskoprávní vědy se „výkonem práva rozumí jeho uvádění v život (...), uplatňování subjektivních práv takovým chováním, které občanské právo svým subjektům dovoluje a které zároveň směřuje k výsledku objektivním právem sledovanému<sup>237</sup>“. Bezsporu lze souhlasit s tím, že „za výkon práva nelze považovat jeho zneužití<sup>238</sup>“. Příslušné chování může být právním úkonem, nebo i pouhým faktickým chováním, což bude u práv odpovídajících věcným břemenům případem

---

<sup>234</sup> Jestliže zákon hovoří o „výkonu práva pro sebe“, neznamená to, že by právo musel držitel vykonávat nutně sám. Srov. TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 94.

<sup>235</sup> Ohledně právnické osoby či státu jako držitele viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 742, 743.

<sup>236</sup> Na závěry zde uvedené tato práce dále do značné míry navazuje právě v kapitole č. 12 Promlčení věcných břemen.

<sup>237</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. str. 258.

<sup>238</sup> TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 94.

častějším. Tradiční občanskoprávní teorie<sup>239</sup> za výkon práva – v případě věcných práv užívacích – pokládala „*provádění oné akční volnosti, která má být zabezpečena předpisy propůjčujícími ona práva*“<sup>240</sup>. V případě obligací<sup>241</sup> vymožení, resp. vymáhání povinností. Dispozici právem pak za výkon práva nepovažovala<sup>242</sup>.

Nabízí se až filosofická otázka, zda výkonem práva je i jeho nevyužívání. Lze říci, že obsahově výkonem práva není, jelikož je pouhým nevyužitím možnosti předmětným právem nabízené. V obdobném smyslu občanský zákoník hovoří o neuplatnění práva<sup>243</sup>, kdy za jeho uplatnění též nepovažuje jeho nevyužití<sup>244</sup>. Požadovaný *corpus* tak není dán, není-li domnělé právo využíváno.

Lze souhlasit i s tím, že o výkon práva – a v důsledku tedy ani o jeho držbu – nepůjde tehdy, kdy bylo pouze s právem nakládáno. A to kupř. jak v případě, kdy je domnělé osobní věcné břemeno převáděno spolu s podnikem k jehož provozu bylo zřízeno, či chcete-li spolu s panující nemovitostí, tak v případě, kdy domnělý oprávněný uzavírá s vlastníkem domněle zatížené věci např. dohodu o zúžení věcného břemene. Opačná situace by byla zjevně nepřijatelná<sup>245</sup>. Držitel práva odpovídajícího věcnému břemenu tak musí být vskutku poživitelem výhody, jenž je materiální podstatou domnělého věcného břemene. Je totiž třeba chránit nejen dobrou víru držitele, nýbrž i vlastnické právo vlastníka, jemuž musí být dána možnost bránit omezování – a posléze trvalému omezení – svého vlastnického práva<sup>246</sup>.

Vraťme se však k vymezení výkonu práva. Z podaných definic je zřejmé, že způsob výkonu věcných břemen bude odviset od toho kterého typu věcného břemene. O výkonu práv odpovídajících služebnostním věcným břemenům lze uvést, že se „*blíží*

---

<sup>239</sup> Je třeba však podotknout, že tradiční koncepce vydržení byla poněkud odlišná. Závěry tradiční občanskoprávní vědy týkající se této oblasti proto nelze zcela bez dalšího přebírat.

<sup>240</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské I.* str. 94. Jindy bylo za výkon práva označeno „*užití hmotného jeho obsahu*“ (RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém.* Reprint: Spáčil, J. ed. Praha: ASPI, 2008. str. 109).

<sup>241</sup> Kam J. Krčmář řadil i reálná břemena.

<sup>242</sup> RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém.* str. 109. Šlo však o otázku přece jen komplikovanější – srov. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské I.* str. 95.

<sup>243</sup> Viz. § 583 obč. zák.

<sup>244</sup> Podle této úvahy není zcela přesné zahrnovat do vlastnického práva mj. *ius nonutendi*, jelikož již z toho, že vlastnictví jest právem plyne, že je toliko možností, nikoli povinností, či nutností. Rozhodne-li se vlastník věci, že ji nebude užívat (resp. že se nebude jako vlastník chovat), pak nevyužil možnosti poskytované právem. A nikoliv, že využil možnosti svého práva tím, že ji nevyužil. O *ius nonutendi* by bylo lze hovořit v případě, že by právo věc užívat nebylo právem, nýbrž zásadně povinností.

<sup>245</sup> V takovém případě by totiž vlastník byl posléze omezen vydržením vzniklým věcným břemenem mj. jen v důsledku toho, že podnik (panující nemovitost) byl během vydržecí doby párkrát převeden.

<sup>246</sup> V případě věcných břemen odpovídajících břemenům reálným je vhodnější hovořit o omezování, resp. omezení samotného vlastníka.

výkonu oprávnění plynoucích z práva vlastnického<sup>247</sup>“. Můžeme zde připomenout dělení věcných břemen na nepřetržitá (trvajících) a přetržitá (opakující se)<sup>248</sup>. U prvně jmenovaných bude výkon spočívat „právě v nezměněném trvání (...) zařízení či stavu služebné věci<sup>249</sup>“, zatímco v případě posléze zmíněných bude zapotřebí samostatných jednotlivých výkonů<sup>250</sup>. Je možné však i věcné břemeno, které bude naplňovat obě výše uvedené kategorie. K jejich výkonu pak bude zapotřebí nejen trvání určitého stavu, nýbrž i skutečné provádění jednotlivých výkonů<sup>251</sup>. Nicméně jde o problematiku přece jen složitější.

Situace je jasná u věcných břemen afirmativních. Jejich výkon spočívá právě v jistivém užívání zatížené nemovitosti, které oprávněnému poskytují. Toto užívání může mít charakter jak určitého konání<sup>252</sup> domněle oprávněným, tak i trvání stálého zařízení<sup>253</sup>, které vlastníka omezuje co do výlučnosti jeho vlastnického práva<sup>254</sup>.

V případě věcných břemen negativních je však subjekt oprávněn toliko k negativnímu užívání věci, jenž samotné však zajisté nemůže naplnit požadovaný výkon práva. Opačná odpověď by byla absurdní – požadavek výkonu práva odpovídajícímu kupř. věcnému břemeni vyhlídky by byl naplněn již tím, že vlastník domněle zatížené nemovitosti na svém pozemku dosud nic nestavěl, resp. stávající stavbu nezvyšoval, čímž bychom dospěli „k nemožnému důsledku, že jest každý vlastník v držbě nesčetných služ. (tj. věcných břemen – pozn. J.B.) negativních k sousedícím pozemkům<sup>255</sup>“. I zde je třeba zdůraznit, že právě vlastníku, jehož vlastnické právo může být vydržením práva odpovídajícího věcnému břemeni omezeno, je třeba umožnit obranu proti takovéto držbě, a to zejména tím, že – v případě bdělého spravování svého vlastnictví – mu bude výkon držení práva seznatelný. Lze tedy souhlasit se závěrem,

---

<sup>247</sup> TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 92.

<sup>248</sup> Viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 58, 59.

<sup>249</sup> RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 105. Půjde kupř. o stálou existenci konkrétního zařízení (např. vodovodu) vedeného zatíženým pozemkem.

<sup>250</sup> Např. vícero časově oddělených průhonů dobytka přes služebný pozemek.

<sup>251</sup> Viz. RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 112, kde je jako příklad uvedeno mj. břemeno cesty, které nespočívá jen v právu přejíždět (patrně kolejovým vozidlem), nýbrž i ve vedení kolejí služebným pozemkem. Je zřejmé, že výkonem tohoto – a je třeba zdůraznit, že jediného – věcného břemene nebude pouze to, že zatíženým pozemkem koleje stále vedou.

<sup>252</sup> Tedy např. přecházení zatíženého pozemku v případě věcného břemene chůze.

<sup>253</sup> Opět lze zopakovat příklad vedení určitého zařízení přes služebný pozemek.

<sup>254</sup> Odlišně TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 95.

<sup>255</sup> RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 112.

že výkon negativních věcných břemen záleží v tom, že „jistý nezměněný stav služebné věci jakožto následek zjevené vůle vlastníka věci panující (tzn. v našem případě držitele práva – pozn. J.B.) ve skutečnosti trvá. Je-li tento stav jen nahodilý, nelze o výkonu a tedy také ani o držbě práva mluvit<sup>256</sup>“. Je tak bezpodmínečně třeba, aby předmětný stav nemovitosti trval právě v důsledku držitelem projevené vůle (zejména jednostranného zákazu či zabránění), kteréžto se vlastník zatížené nemovitosti jako projevu domnělého práva podrobil.

„Kdo tvrdí, že vydržel zápornou služebnost (...), musí dokázat, že zakázal majiteli služebného pozemku konat na něm něco, k čemu by byl jinak oprávněn, a že se tomu zakazu podrobil. Nestačí jen skutečný stav<sup>257</sup>“. Neměl-li vlastník věci kdy vůli na svém pozemku např. stavět, nemohlo tak dojít ani k tomu, aby se – byť i projevené – vůli domněle oprávněného podrobil. V důsledku toho pak nedošlo ani k držbě práva, natož k jeho vydržení.

K věcným břemenům odpovídajícím břemenům reálným lze říci následující. Jelikož tyto charakterizuje povinnost konat, spočívá výkon jim odpovídajících práv<sup>258</sup> ne toliko v aktivním konání držitele<sup>259</sup>, nýbrž právě i v konání vlastníka zatížené věci. Samotný držitel zde totiž nemůže vykonávat právo bez součinnosti omezeného vlastníka. K jejich pravému výkonu je tedy nutno, aby předmětné plnění držitel „přijímal od druhého jakožto vlastníka pozemku a sice následkem reálného břemena s ním spojeného(...). A poskytující plnil ve své vlastnosti jako vlastník pozemku, jako by tento reálným břemenem stížen byl<sup>260</sup>“.

#### **5.4 NABYTÍ, TRVÁNÍ A ZÁNİK DRŽBY PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI**

Nabytí a zejména trvání, resp. zánik držby vůbec je komplexní problematikou, která nemůže být v této práci dostatečně rozebrána. Tato práce se proto pokusí pouze o nastínění nejdůležitějších bodů, které jsou určující pro vydržení práv odpovídajících věcným břemenům.

---

<sup>256</sup> Tamtéž.

<sup>257</sup> Vážný 15764 (SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 21; viz. i další judikatura tam uvedená).

<sup>258</sup> Je zřejmé, že jde o výkon – jakož i o držbu – práva na stanovené plnění jako takového. Právo na jednotlivou dávku již nespĺňuje požadavky § 129 odst. 2. obč. zák. a tudíž nemůže být předmětem držby. Srov. RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 117.

<sup>259</sup> Jak jest uváděno v TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 95, kde je nicméně situace řešena na nesprávném příkladě.

<sup>260</sup> RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 117.

Z již podaného výkladu je zřejmé, že „držba se nabyvá *animo et corpore*<sup>261</sup>“.

Držitelská vůle a výkon práva musí z logiky věci vzájemně korespondovat. Pouze v té části, kde vykonávané právo odpovídá držitelské vůli, dochází k nabytí držby. V té části držitelské vůle, která nebyla vykonána<sup>262</sup>, ani v části výkonu práva, jenž není kryt držitelskou vůlí<sup>263</sup> k nabytí držby nedochází.

Otázkou však je, jaké jsou základní předpoklady udržení již nabyté držby. Obecně lze říci, že výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni (za současně nezměněné držitelské vůle) by měl být povahy nepřetržené<sup>264</sup>. Řečené však neznámá, že by právo odpovídající věcnému břemeni (ať již povahy trvajících či opakujících se) muselo být vykonáváno neustále<sup>265</sup>. Jde především o to, aby držba, která byla *animo et corpore* (vůlí a odpovídajícím výkonem) nabyta, nebyla pozbyta v důsledku existence skutečnosti vedoucí k zániku již nabyté držby práva<sup>266</sup>. Trvání držby tak nevyžaduje neustálý výkon práva, nesmí však dojít k trvalejšímu „přetržení“ držby, a to skutečnostmi vedoucími ke ztrátě držby.

Je proto zapotřebí toho, aby nedošlo k zániku držby. I s ohledem na klasickou občanskoprávní teorii<sup>267</sup> lze uvést, že k jejímu zániku dochází:

- a) vzdáním se vůle držitelské (*animo*),
- b) nastalou nemožností výkonu (*corpore*),
- c) nevykonáváním po delší dobu,

---

<sup>261</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 734. Osoba se tak stává držitelem již okamžikem prvního výkonu práva učiněného ve vlastní držitelské vůli. Jde o názor zastávaný již tradiční právní vědou: „K držbě práv již jediný výkon dostačuje“ (RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 105).

<sup>262</sup> Je ovšem nutné podotknout, že držitelská vůle není omezena na samostatná dílčí oprávnění, nýbrž na právo (směřující k určitému účelu) jako celek. Jak bude i dále rozvedeno, lze soudit, že k nabytí držby práva jako takového postačí, že bude vykonáno právo jedním z běžných způsobů výkonu. Nabytí držby práva cesty zahrnující vícero běžných způsobů přepravy není proto vhodné rozčleňovat podle toho kterého provedení způsobu dopravy. K vydržení takového práva cesty ve své celistvosti tak postačí, když budou různé způsoby dopravy použity kdykoli během vydržecí doby, k čemuž viz. dále. Tento závěr se ovšem neuplatní tehdy, půjde-li o různorodá oprávnění nespádající pod jedno celistvé právo směřující k jednotnému účelu.

<sup>263</sup> Jelikož může být právo vykonáváno prostřednictvím osoby třetí, není v praxi vznik rozporu mezi výkonem a vůlí nijak nepředstavitelný.

<sup>264</sup> Část právní teorie hovoří o nepřetržitém výkonu práva po vydržecí dobu; srov. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 62; HOLUB, M., POKORNÝ, M., BÍCOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 106; srov. též ust. § 134 odst. 1 obč. zák.

<sup>265</sup> Tedy, že by kupř. muselo být přes domněle zatížený pozemek neustále či alespoň každodenně přejížděno či přecházeno – v případě práva cesty.

<sup>266</sup> Srov. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 735, jenž hovoří o držbě věci: „držitel na pozemek nemusí celá léta vstoupit, může jej nechat ležet ladem a přesto, pokud se jeho držby nechopí někdo jiný, zůstává držitelem“; srov. též. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 23.

<sup>267</sup> Viz. RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 119.

Ad. a) Jelikož k udržení držitelství vůle není zapotřebí zvláštní aktivity, je naopak k jejímu vzdání se třeba změny vůle dosavadní, tj. projevené vůle nebýti nadále držitelem. Lze očekávat, že se tato projeví zejména dalším nevykonáváním dosud drženého práva<sup>268</sup>.

Ad. b) Zde je nutno zdůraznit, že musí jít nutně o nemožnost trvalé povahy. Je dostatečně zřejmé, že zaniká-li trvalou nemožností výkonu věcné břemeno jako takové<sup>269</sup>, musí nutně zaniknout i držba práva jemu odpovídajícího. Je samo o sobě pak zásadně nerozhodné, nastala-li nemožnost v důsledku té či oné právní skutečnosti<sup>270</sup>. Uplatní se zde přiměřeně principy popsané dále u zániku věcného břemene trvalou nemožností výkonu.

Ad. c) Nejspornější, ale i nejzajímavější je zánik držby v důsledku nevykonávání práva po delší dobu. Jak již bylo naznačeno, je reálné nevykonávání práva úzce spjato s úmyslem vzdání se vůle držitelství, resp. s jeho projevem. „Z nevykonávání práva po delší dobu bylo by o sobě lze na úmysl takový souditi“<sup>271</sup>.

Lze tedy říci, že nabytá držba práva odpovídajícího věcnému břemeni trvá, pokud nebyla projevována vůle právo nadále nevykonávat, pokud se výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni nestal trvale nemožným, a dále pokud je právo odpovídající věcnému břemeni vykonáváno v dostatečné kvantitě a kvalitě<sup>272</sup>. Je tedy otázkou jak často a v jaké kvalitě musí být drženo právo vykonáváno.

Začněme s nutnou kvantitou (četností) výkonu práva. V jaké četnosti je třeba předmětné právo pro zachování nabyté držby vykonávat<sup>273</sup>? Odpověď je snazší v případě věcných břemen nepřetržitých (trvajících)<sup>274</sup>. Jejich výkon trvá s existencí zařízení či nezměněným stavem sloužícího pozemku. K vydržení práva je zde zapotřebí

---

<sup>268</sup> Tamtéž str. 119, 120.

<sup>269</sup> Viz. podkapitola č. 10.1 Zánik trvalou nemožností výkonu.

<sup>270</sup> Dříve byla rozlišována nemožnost zapříčiněná protistranou (tj. zejména vlastníkem; šlo např. o zastavení zatěžovaného pozemku, či odstranění zařízení na něm.), oproti nemožnosti jí nezapříčiněné (kupř. nemožnost v důsledku zániku stavby, ztráty držby panující věci, činu třetích osob, či změny právních poměrů). Více viz. RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 122 až 126.

<sup>271</sup> Tamtéž str. 120.

<sup>272</sup> Tato práce vychází z přesvědčení, že hledisko trvání držby je totožné s předpokladem vydržení práva, jelikož trvala-li držba, pak při splnění dalších podmínek nelze usuzovat na nevydržení práva pro nedostatečnost jeho vykonávání.

<sup>273</sup> Patrně zde nelze použít princip aplikovaný u držby věci, že nabytá držba zásadně trvá až do nabytí držby jinou osobou. V případě věcných břemen totiž často není nutně držba práva odpovídajícího věcnému břemeni s další takovou držbou vzájemně konkurenční. Nadto je zde zcela jiný vztah k samotnému vlastnickému právu.

<sup>274</sup> Ať již jde o nepřetržitá věcná břemena afirmativní, či veškerá věcná břemena negativní.

zásadně nepřetržitě existence zařízení, resp. stavu po celou vydržecí dobu. Přetržení trvání výkonu práva – bez toho, aby došlo k zániku držby práva odpovídajícího věcnému břemeni – je možné pouze jako dočasné, s tím, že k němu dochází buď z vůle (resp. se souhlasem) držitele práva odpovídajícího věcnému břemeni, či sice proti jeho vůli (bez jeho souhlasu), avšak s tím, že držitel poté, co se o přetržení dozvěděl, se úspěšně domáhal ochrany svého domnělého práva<sup>275</sup>.

Řečené můžeme demonstrovat na případě negativního věcného břemene, kupř. věcného břemene vyhlídky. Okamžikem, kdy se vlastník sloužící nemovitosti podvolil projevené vůli domnělého oprávněného (a tedy dotčený pozemek nezastavěl), došlo u domněle oprávněného k nabytí držby práva (samozřejmě při současné držitelské vůli). K jejímu dalšímu trvání (tzn. k výkonu již drženého práva) nemusí držitel svou vůli nikterak projevovat, pokud ovšem vlastník nemovitosti (či třetí osoba) nezačne na domněle zatíženém pozemku stavět. Již držené právo je vykonáváno pouze tím, že sloužící pozemek zůstává v nezastavěném stavu. Zůstane-li v něm po celou vydržecí dobu, dojde – při splnění dalších předpokladů – k vydržení vykonávaného práva odpovídajícího věcnému břemeni. Aktivita držitele tak bylo zapotřebí pouze jedenkrát, a to při projevu držitelské vůle (při zápočtu stavby, jíž se vlastník podvolil) v samotném počátku vydržecí doby. Výkon drženého práva pak nebude dotčen ani za situace, kdy bude bez souhlasu držitele na pozemku domněle zatíženém věcným břemenem vyhlídky započata jeho vlastníkem stavba s drženým právem neslučitelná, jestliže na základě další (časově neprodlévající) intervence držitele dojde k jejímu odstranění.

V případě nepřetržitých afirmativních věcných břemen, může být příkladem věcné břemeno spočívající v existenci opěrných pilířů (zajišťujících stabilitu panující stavby) na sloužícím pozemku. K nabytí i trvání držby postačí nepřetržitá existence opěrných pilířů a držitelské vůle. Není nutná žádná aktivita držitele<sup>276</sup>. Obdobným příkladem pak může být věcné břemeno spočívající ve vedení vodovodního potrubí zatíženým pozemkem. Trvání výkonu držby práva nebude dotčeno tím, že držitel zařízení (vodovodní potrubí) z domněle zatíženého pozemku vyjme, a to za účelem jeho opravy, jestliže posléze (tj. v časové souvislosti) vskutku dojde k navrácení zařízení zpět do zatíženého pozemku<sup>277</sup>.

V případě věcných břemen přetržitých je nepochybné, že musí dojít k jejich prvnímu výkonu, kterým – při současné držitelské vůli – dojde k nabytí držby práva odpovídajícího věcnému břemeni. Patrně však nelze obecně určit nezbytnou míru následné četnosti jednotlivých výkonů práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>278</sup>. To

---

<sup>275</sup> V souladu se zásadou *vigilantibus iura* lze požadovat, aby se držitel ochrany svého domnělého práva dovolával bez většího časového odstupu poté, co se o přetržení trvání výkonu práva dozvěděl, resp. dokonce i bez většího časové prodlevy poté co k přetržení trvání došlo.

<sup>276</sup> Což platí pouze v případě, že opěrné pilíře již existují. Jinak by bylo nejprve nutné jejich zřízení.

<sup>277</sup> Tím, že bude původní zařízení vyměněno za zařízení nové, avšak s obdobnými vlastnostmi, také není trvání držby práva odpovídajícího věcnému břemeni nijak dotčeno.

<sup>278</sup> Jiná situace byla za platnosti obecného zákoníku občanského, kdy platilo, že byla-li držba služebnosti výkonem nabyta, nemusela být služebnost dále vykonávána, přičemž k ztrátě držby práva docházelo až tehdy, „když obsah jeho nevykonává se po takovou dobu, jejíž uplynutím právo samo se promlčuje“

proto, že bude vždy třeba vycházet z konkrétních specifik jednotlivých případů. Lze zde však vyjít z právních závěrů dovozených judikaturou. „*Corpus possessionis má ten, kdo vstupuje ohledně věci do takových společenských vztahů, které jsou obecně považovány za projev právní moci nad věcí, tedy „za nakládání s věcí“.* (...) *Záleží tedy na objektivním společenském posouzení, zda někdo – s ohledem na zvyklosti, zkušenosti a obecné názory – nakládá s věcí*<sup>279</sup>“. S ohledem na citované lze říci, že nezbytná míra kvantity výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni závisí na společenském posouzení, tedy zda držitel vykonával držené právo tak, jako by byl osobou z něj vskutku oprávněnou. Je proto třeba zohlednit zejména to, zda držiteli po vydržecí dobu nastala příležitost výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, zda držitel o možnosti výkonu věděl, a zda byl vůbec objektivně důvodný (vhodný) jeho výkon. Jednak je totiž právo odpovídající věcnému břemeni právem a nikoli povinností; nelze proto držitele jakkoli sankcionovat za nevykonávání drženého práva. Oproti tomu však je nezbytné, aby i vlastník domněle zatížené nemovitosti mohl při řádném výkonu vlastnického práva o existenci držby práva odpovídajícího věcnému břemeni vědět<sup>280</sup>. Výkon drženého práva odpovídajícího věcnému břemeni proto musí být jednak seznatelný, dále pak takové četnosti, která dle objektivního společenského posouzení svědčí o tom, že držitel právo odpovídající věcnému břemeni vykonává. I zde se tak uplatní závěry dovozované již prvorepublikovou občanskoprávní teorií, a totiž, že „*rozhodne uvážení soudcovo, zdali počet výkonů byl dostatečný*<sup>281</sup>“. Tento závěr je nutno považovat za jediný správný, jelikož bez znalosti konkrétností případu nelze určit množství dostatečné četnosti výkonů.

---

(RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 120). Z řečeného ovšem neplyne, že by takováto držba postačovala k vydržení.

<sup>279</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2302/2000.

<sup>280</sup> Tato podmínka není v občanském zákoníku výslovně stanovena. Je nicméně třeba i zde aplikovat obecné principy z nichž i institut vydržení jako takový vychází. Jde jednak o obecnou ochranu dobré víry (držitel je umožněno vydržení práva právě pro jeho dobrou víru, že je vskutku z něj oprávněným subjektem), dále však též o uplatnění principu *vigilantibus iura* (práva bělým). Nelze proto spravedlivě omezit vlastníka nemovitosti věcným břemenem vzniklým vydržením tehdy, kdy vlastník sám vykonával vlastnické právo zcela řádným, bdělým a odpovědným způsobem, a kdy tedy své (dosud takovýmto věcným břemenem neomezené) vlastnické právo proti právu držitele nechránil jen proto, že držitelem držené právo bylo vykonáváno v natolik nepatrné intenzitě, že se o jeho výkonu (případně o jiných skutečnostech nezbytných k řádné ochraně práva) vlastník i při řádné „vlastnické bdělosti“ nedozvěděl, resp. nemohl dozvědět.

<sup>281</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 281.



Kvalitou, či mírou výkonu práva rozumíme to, zda je držené právo vykonáváno v celém jeho nejvyšší intenzitě, či v intenzitě nižší<sup>282</sup>. Kvalita jako taková však musí být vnímána vždy co do oprávnění směřující k totožnému účelu<sup>283</sup>. Co se kvality výkonu práva týče, lze uvést, že není důvodu trvat do tom, aby bylo právo vykonáváno stále v nejširší kvalitě. K vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni v plné tj. nejvyšší kvalitě tak zpravidla postačí, bude-li v takovéto kvalitě právo vykonáno po vydržecí dobu i v podstatně menší četnosti<sup>284</sup>, a to kdykoli během trvání vydržecí doby. Není totiž namístě právo odpovídající věcnému břemeni, které směřuje k jednotnému účelu, rozčlenit na různé způsoby jeho výkonu jako na samostatná práva odpovídající věcnému břemeni<sup>285</sup>. I zde lze vyjít z tradiční občanskoprávní teorie: „*jednotný obsah práva nelze v sumu částečných samostatných oprávnění rozváděti*“<sup>286</sup>. I zde však musí být přihlíženo k tomu, aby i výkon v nejširší kvalitě byl seznatelný pro vlastníka nemovitosti.

Opačným přístupem by bylo nutné samostatně posuzovat vydržení práva chůze, vydržení práva jízdy osobním automobilem, práva jízdy jednostopým motorovým vozidlem, atp., a to vždy se samostatným posouzením okamžiku vzniku a dalšího trvání držby. Dovedeno ad absurdum by pak bylo možné výkon práva rozčlenit i dle konkrétního automobilu, či kupř. dle doby výkonu práva. Takovýto přístup by jistě neodpovídal potřebám praktického života.

## 5.5 OPRÁVNĚNOST DRŽBY PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI

K vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni nestačí, že držitel materiálně vykonává právo odpovídající věcnému břemeni pro sebe, nýbrž musí být současně

---

<sup>282</sup> Příkladem budiž věcné břemeno cesty, které zahrnuje jak právo chůze, tak právo přejíždět přes zatíženou nemovitost motocykly i automobily. Nejvyšší kvalitou výkonu práva odpovídajícího tomuto věcnému břemeni tak je z logiky věci průjezd automobilem. Mohou však jistě nastat případy, kdy nebude možné jednoznačně určit, který z jednotlivých způsobů výkonu je vyšší a který nižší kvality.

<sup>283</sup> Jistě nic nebrání tomu, aby byla jedna nemovitost zatížena věcným břemenem spočívajícím v dvou obsahově zcela nesouvisejících omezeních (a jim odpovídajícím oprávněním), kupř. v omezení pozemek nezastavět, a dále v omezení strpět průjezd oprávněného k jeho nemovitosti přes zatížený pozemek. Je zřejmé, že tato oprávnění (omezení) nesměřují k jednomu účelu, a že tedy jedno z oprávnění není pouze intenzivnější mírou (či naopak mírou méně intenzivní) či jiným způsobem výkonu oprávnění druhého.

<sup>284</sup> Pokud by ovšem k dalším výkonům práva v nejvyšší kvalitě nedošlo pro projevený odpor vlastníka nemovitosti, tak nejde o vydržení práva odpovídajícímu věcnému břemeni v takovéto nejvyšší kvalitě hovořit.

<sup>285</sup> Je ovšem samozřejmě možné polemizovat o tom, zda v konkrétním případě je právo chůze a právo jízdy různým způsobem výkonu práva cesty, či zda jde o samostatná práva, byť směřující k obdobnému účelu.

<sup>286</sup> RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 106.

držitelem oprávněným. Tím je takový držitel práva, jenž je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu právo patří<sup>287</sup>. Tzn. že držitel práva je přesvědčen, že nejedná bezprávně, když si toto právo přisvojuje, jelikož je z něj vskutku oprávněným subjektem<sup>288</sup>. Jak judikoval Nejvyšší soud, „držitel vykonává obsah určitého práva v mylném přesvědčení, že je subjektem tohoto práva. (...) Ze slov zákona („...se zřetelem ke všem okolnostem...“) vyplývá, že omyl držitele, ze kterého jeho přesvědčení o existenci držení práva vychází, musí být omluvitelný<sup>289</sup>“.

Lze tedy hovořit o nutnosti omluvitelného omylu, ve kterém se držitel musí nacházet. O takový omyl jde tehdy, „jestliže držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu (...) právo patří<sup>290</sup>“. Nenachází-li se držitel v omluvitelném omylu, „může být sice v dobré víře, avšak nikoliv „se zřetelem ke všem okolnostem“, a proto nemůže být držitelem oprávněným<sup>291</sup>“. Může jít o omyl skutkový i právní.

O omyl skutkový půjde v případech, kdy držitel o rozhodné skutkové okolnosti neví, či naopak je o její existenci mylně přesvědčen<sup>292</sup>. O právní pak tehdy, kdy držitel bude s určitou skutkovou okolností spojovat nesprávné právní důsledky, resp. nespojovat správné právní důsledky. Je nasnadě, že o omluvitelný právní omyl může jít jen zcela výjimečně, jelikož „spočívá v neznalosti anebo neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů (...) i když platí zásada, že neznalost zákona neomlouvá<sup>293</sup>“.

„Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu („titulu“)<sup>294</sup>“. Existenci držení práva odpovídajícího věcnému břemeni tak musí dovozovat z takového právního důvodu, jenž je způsobilý právo odpovídající věcnému břemeni založit, pročez držitelovo přesvědčení, že je subjektem vykonávaného práva, „musí být podloženo konkrétními skutečnostmi, které ho k takovému přesvědčení opravňují (...), tedy že

---

<sup>287</sup> Viz. § 130 odst. 1 obč. zák.

<sup>288</sup> Viz. vymezení dobré víry v rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 3 Cz 42/87 (SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 24).

<sup>289</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.

<sup>290</sup> Tamtéž.

<sup>291</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 22.

<sup>292</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.

<sup>293</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 22. J. Spáčil zde jako příklad uvádí objektivně nejasné znění zákona.

<sup>294</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.

*právo, které k cizí věci vykonává, mu náleží, neboť řádně vzniklo anebo na něj řádně přešlo*<sup>295</sup>“.

### 5.5.1 Domnělý primární právní titul

Domnívá-li se držitel, že přímo jemu právo vzniklo, a to řádným (primárním) právním titulem, může být situace trojí. Buďto takový právní titul sice existuje, nicméně trpí vadou, jenž jej činí neplatným; nebo jde o právní titul pouze domnělý, putativní, který v oné podobě vůbec neexistuje. Třetí alternativou je pak právní titul platně existující, ke kterému však přistoupila právní skutečnost, s níž právo spojuje zánik jím založeného právního vztahu<sup>296</sup>. Nadto lze konstruovat kombinace vymezených situací, kdy bude držitel v omylu násobném<sup>297</sup>.

Důsledkem prvně zmíněné situace, dovozující právo z existujícího, byť ve skutečnosti neplatného, právního titulu<sup>298</sup>, je skutečnost, že neexistuje držené věcné břemeno, ani věcné břemeno s ním zaměnitelné. Vydržení na základě takového titulu se uplatní patrně pouze tehdy, bude-li tímto titulem vznik na základě smlouvy, případně na základě (ve spojení s) rozhodnutí veřejnoprávního orgánu<sup>299</sup>. Řečené lze demonstrovat po jednotlivých způsobech vzniku:

Snadno představitelné je přesvědčení o smluvním vzniku drženého práva odpovídajícího věcnému břemeni, které bylo vloženo do katastru nemovitostí na základě neplatné smlouvy. Je však třeba zdůraznit bezpodmínečnou nutnost zápisu věcného břemene v katastru nemovitostí<sup>300</sup>. Ačkoli tento zápis negarantuje platnost smlouvy a tudíž ani vznik samotného práva, jde o podmínku nutnou při jeho vzniku. Není-li, resp. nebylo-li věcné břemeno do katastru vloženo, nemůže být držitel v dobré víře, že mu

---

<sup>295</sup> SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. str. 131.

<sup>296</sup> Lze jistě polemizovat o tom, zda posledně zmíněná kategorie nespadá do kategorie první. Nastíněnou otázku však považuji za toliko teoretickou, bez odpovídajícího praktického významu.

<sup>297</sup> Tyto kombinace budou modelově vycházet z putativního právního titulu, jenž byl zaměněn s právním důvodem neplatným, resp. s věcným břemenem, které již zaniklo, viz. níže.

<sup>298</sup> Stejně je třeba posoudit případ, kdy dochází ke změně věcného břemene, která jej rozšiřuje (tj. z části nově zakládá), přičemž právní titul změnu zavádějící je pro existenci vady neplatný.

<sup>299</sup> Zde samozřejmě nejde o „právní úkon neplatný“, nicméně může jít o právní akt vůči např. skutečnému vlastníku neúčinný, viz. dále.

<sup>300</sup> Samotná smlouva (bez vkladu do katastru nemovitostí) k vzniku věcného břemene – a tedy ani k dobré víře držitele o řádně vzniklém právu – nestačí. Odlišně kupř. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 546: „Příkladem dobré víry může být smlouva o zřízení věcného břemene, která nebyla vložena do katastru nemovitostí“. Blíže viz. již podaný výklad – kapitola 1. Vznik na základě smlouvy.

smluvně vzniklo<sup>301</sup>. Současně je třeba podotknout, že by mělo jít o neplatnost smlouvy, která nebyla při obvyklé opatrnosti zřejmá<sup>302</sup>.

Oproti tomu patrně nelze uvažovat o přesvědčení o vzniku věcného břemene ze zákona, jakož i v důsledku vydržení. V případě zákonného vzniku by totiž nešlo o právní titul existující a zároveň neplatný<sup>303</sup>. Mělo-li by být právním titulem vydržení, muselo by být samo opřeno o jiný právní titul, a to i přesto, že by domněle vydržené věcné břemeno bylo podepřeno deklaratorním prohlášením vydržitele a vlastníka zatížené věci o vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu ve formě notářského zápisu, na jejímž základě by toto právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí.

Bude-li věcné břemeno zřízeno (mimo jiné) na základě autoritativního výroku veřejnoprávního orgánu, zejména soudu, pak takovéto rozhodnutí sice nepůsobí vůči osobě (např. skutečnému vlastníku zatěžované nemovitosti), která nebyla účastníkem řízení jeho vydání předcházejícího, nicméně patrně není překážkou pro to, aby takovéto rozhodnutí založilo dobrou víru osoby oprávněné, která o této „vadě řízení“ nevěděla. Je nicméně nutné konstatovat, že držitel nemůže své právo dovozovat z deklaratorního soudního rozhodnutí, které jako takové právo odpovídající věcnému břemenu založit nemůže.

K jiným závěrům dojdeme, opírá-li držitel své právo o titul putativní. Právní titul zakládající věcné břemeno<sup>304</sup> s držitelem předpokládanými prvky zde vůbec neexistuje. Je tak nasnadě, že držitel jej musel zaměnit s právním důvodem jiným, zpravidla existujícím<sup>305</sup>. Omyl držitele se tak vlastně týká některého z prvků existujícího věcného břemene. Skutečně existující právo odpovídající věcnému břemenu tak oproti právu drženému je vůči jinému oprávněnému, k jinému předmětu, jiného obsahu, nebo jiného rozsahu. Nejpředstavitelnější bude případ omylu v zatíženém předmětu, kdy skutečně

---

<sup>301</sup> Řečené platí samozřejmě za stávající právní úpravy. Lze zde upozornit na do jisté míry matoucí právní terminologii. Konstantní judikatura Nejvyššího soudu (včetně výše citované) hovoří o nutnosti omylu držitele o platnosti, resp. existenci právního titulu. Jsou tím myšleny okolnosti vedoucí ke vzniku předmětného práva (snad by i bylo možné je označit za právní titul v širším slova smyslu). Nestačí však existence pouhého právního titulu v užším slova smyslu, sama o sobě nedostačující ke vzniku práva (tedy existence smlouvy), jenž vyžaduje ještě přistoupení *modu*, tj. v našem případě vkladu do katastru nemovitostí.

<sup>302</sup> I zde je však nutné, aby byla dobrá víra posuzována „se zřetelem ke všem okolnostem“. Zhusta mohou nastat případy, kdy bude smlouva neplatná zjevně i bez znalosti dalších souvislostí (tj. např. pro zcela evidentní neurčitost smlouvy). Nicméně pokud byla smlouva (byť chybně) sepsána odborníkem najatým smluvními stranami, nelze patrně po stranách spravedlivě požadovat, aby jako laici „odborně“ sepsanou smlouvu kontrolovali. Lze tudíž soudit, že omluvitelná je i určitá míra právní neznalosti.

<sup>303</sup> Stranou ponechme ústavněprávní úvahy o právním předpise řádně vyhlášeném, který však nebyl přijat zcela dle předepsané procedury.

<sup>304</sup> Může jít též o právní titul stávající věcné břemeno rozšiřující, tj. o rozšiřující změnu věcného břemene.

<sup>305</sup> Nastíněnou konstrukci lze však ještě komplikovat tím, že takovýto jiný existující titul je v důsledku vady neplatný, resp. jím založené věcné břemeno zaniklo v důsledku přistoupení právní skutečnosti. Výskyt takového násobného omylu v praxi je jednak nepravděpodobný, jeho konstrukce pak bude kombinací základních tří vymezených situací.

existující břemeno bude zřízeno k jiné části pozemku, než ke které bude oprávněným – kupř. v důsledku nesprávné představy o skutečné hranici pozemku – vykonáváno<sup>306</sup>.

V případech putativního právního titulu nebude odpovídající věcné břemeno zapsáno v katastru nemovitostí. Oproti tomu však již v katastru nemovitostí zpravidla bude zapsáno věcné břemeno, s kterým bylo vykonávané věcné břemeno zaměněno<sup>307</sup>. Omyl plynoucí z putativnosti právního titulu ovšem není omezen jen na některé způsoby vzniku věcného břemene. Může tak dojít k záměně s věcným břemenem vzniklým kterýmkoli způsobem. Tato situace nastane jen zřídka u vzniku vydržením, kdy je omluvitelný nesoulad mezi vykonávaným a existujícím břemenem (tj. záměna věcného břemene putativního a existujícího) těžko myslitelný<sup>308</sup>.

Zbývá alternativa třetí, kdy držitel odvozuje své právo od platného i existujícího právního titulu. I zde může jít o věcné břemeno vzniklé jakýmkoli způsobem. Při této situaci tak věcné břemeno řádně vzniklo<sup>309</sup>, nicméně k věcné břemeno zakládající právní skutečnosti přistoupila další právní skutečnost, která způsobila jeho zánik. Omyl držitele zde spočívá v omluvitelné nevědomosti o existenci právní skutečnosti, která způsobila zánik věcného břemene<sup>310</sup>.

Příkladem budiž věcné břemeno které řádně vzniklo, avšak později nebylo vykonáváno, pročež ačkoli k jeho zániku došlo nastalou trvalou nemožností výkonu, osoba z něj oprávněná se o zániku nedozvěděla; pakliže později (např. po několika letech) dojde k odpadnutí nemožnosti výkonu a posléze začne osoba z již zaniklého věcného břemene „své“ právo opět vykonávat (a neví se zřetelem ke všem okolnostem o zániku svého práva), není důvod, aby nemohlo dojít k vydržení zaniklého věcného břemene.

---

<sup>306</sup> Příkladem budiž věcné břemeno vedení vodovodní přípojky zřízené (a vymezené geometrickým plánem) k pásu o šíři jednoho metru, vedoucímu při severní hranici parcely. Bude-li zatížený pozemek chybně oplocen, je nasnadě situace, kdy věcné břemeno bude vykonáváno k jiné části zatíženého pozemku, či dokonce k sousednímu (tj. nezatíženému) pozemku.

<sup>307</sup> Zvláště by v katastru nemovitostí mělo být zapsáno zaměněné věcné břemeno tehdy, vzniklo-li toto na základě smlouvy.

<sup>308</sup> Věcné břemeno zde totiž vzniklo tak, jak bylo vykonáváno. Začne-li jej oprávněný bez právního důvodu (včetně putativního) vykonávat odlišně (příp. šfeji), těžko se může nacházet v omluvitelném omylu. Výjimkou může být situace vyvolaná mnohaletým vykonáváním práva odpovídajícího věcnému břemeni, kdy kupř. u práva cesty (vzniklého případně i vydržením) dojde k postupnému, bezděčnému posunutí cesty z původní trasy, resp. části pozemku, která byla věcným břemenem zatížena, na část pozemku věcným břemenem nezatíženou.

<sup>309</sup> Při vzniku smluvním pak bylo též vloženo do katastru nemovitostí.

<sup>310</sup> Stejně by bylo nutno posoudit situaci, kdy dojde k změně věcného břemene o které oprávněný neví, a která právo odpovídající věcnému břemeni omezuje – tj. působí jeho částečný zánik. Je však otázkou, nakolik v praxi k takovéto situaci vůbec může dojít.

Dále může jít o věcné břemene, které nebylo vykonáváno, přičemž došlo k jeho zániku tím, že celou zatíženou nemovitost vydržela třetí osoba<sup>311</sup>. Bude-li následně původně oprávněný z věcného břemene, který neví (se zřetelem ke všem okolnostem) o zániku svého práva (a ani nebude vlastníkem namítnuto promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni), řádně své domnělé právo vykonávat, není zákonné překážky pro to, aby vykonávané právo vydržel.

Obdobná situace může být v případě věcného břemene zřízeného k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, jehož zánik byl vázán na naplnění rozvazovací podmínky<sup>312</sup>, o jejímž naplnění se oprávněný po celou vydržecí dobu, po kterou také řádně „své“ právo vykonával, nedozvěděl<sup>313</sup>.

Nelze patrně pochybovat o tom, že i v takovýchto případech bude omyl držitele omylem omluvitelným. V některých případech ostatně ani nelze držiteli práva tuto neznalost jakkoli přičítat k tíži. Lze ovšem namítnout, že ač v těchto případech mohou být zcela naplněny zákonné předpoklady pro vydržení, že je otázkou zda zákonodárce vůbec zamýšlel uplatit vydržení na právo zaniklé. Elementárněji, zda je vůbec možné vydržet zaniklé věcné břemeno. Do jednoznačného vyřešení této otázky kupř. soudní praxí se však lze spíše přiklonit k názoru, že došlo-li ke splnění zákonných předpokladů pro vydržení práva, není zde relevantního důvodu pro to, aby nebylo vydržení aplikováno, jelikož i oprávněnou držbu původního oprávněného je namíste chránit. Opačný výklad by zakládal nedůvodnou nerovnost mezi oprávněnými držiteli práv. Nicméně můžeme samozřejmě konstatovat, že případy, kdy bude oprávněný v omluvitelné nevědomosti o právní skutečnosti, jenž způsobila zánik vykonávaného práva, nastanou v reálném světě jen zřídkakdy.

### **5.5.2 Domnělý sekundární právní titul**

Dále může držitel dovozovat své právo od právního předchůdce, tj. ze sekundárního právního titulu. Půjde tedy zpravidla o smluvní převod práva odpovídajícího věcnému břemeni společně s převodem nemovitosti panující. Další alternativou je, že půjde o nabytí panující nemovitosti (spolu s právem odpovídajícím věcnému břemeni) v rámci dědického řízení, či o převod (příp. přechod) podniku

---

<sup>311</sup> Viz. podkapitola 11.4 Zánik neodvozeným nabytím neslučitelného věcného práva.

<sup>312</sup> Jde o jeden ze způsobů zániku věcných břemen – viz. podkapitola 11.3.

<sup>313</sup> Jistě není žádné překážky tomu, aby mohlo být zřízeno kupř. osobní věcné břemeno s tím, že věcné břemeno zanikne, jestliže se vlastníku zatížené věci narodí potomek. Ohledně autonomie vůle ve vztahu k zániku věcných břemen srov. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04.

zahrnující „věcné břemeno zřízené v souvislosti s provozem podniku“ na nabyvatele podniku<sup>314</sup>.

Držitelova „normální opatrnost“ musí zahrnovat tři skutečnosti<sup>315</sup>:

- A. Převodce (příp. předchůdce) musí být oprávněným z řádně existujícího věcného břemene;
- B. Musí jít o právo přecházející na právní nástupce;
- C. Musí dojít k řádnému převodu (přechodu);

Můžeme totiž rozlišit situace, kdy držitel dovozuje své právo od právního předchůdce, nicméně právo odpovídající věcnému břemenu nesvědčilo ani jeho právnímu předchůdci (A.), dále situaci, kdy nešlo o právo odpovídající věcnému břemenu, které přechází na právní nástupce (B.), a konečně situaci, kdy držitel právo odpovídajícího věcnému břemenu nenabyl pro vadnost samotného převodu/přechodu (C.). Dále pak je vždy nutná absence vědomosti o skutečnostech, které musí oprávněně vyvolat u držitele práva pochybnost o oprávněnosti jeho držby.

Ad. A. Objektivně nelze požadovat, aby nabyvatel přezkoumával bezvadnost právního titulu vzniku práva odpovídajícího věcnému břemenu u svého předchůdce, resp. všech předchůdců. Není tudíž ani podstatné, kterým z možných způsobů věcné břemeno vzniklo. V tomto bodě k zachování požadované normální opatrnosti zpravidla postačí, přesvědčí-li se nabyvatel o zápisu předmětného práva v katastru nemovitostí ve prospěch převodce jako vlastníka panující nemovitosti, samozřejmě pouze však za situace, kdy nabyvatel neví o žádné skutečnosti, která by existenci práva odpovídajícího věcnému břemenu vylučovala. Jelikož jsou v současné době údaje z katastru nemovitostí snadno přístupné kupř. i z internetu, lze po každém nabyvateli nemovitosti a současně práva odpovídajícího věcnému břemenu spravedlivě požadovat, aby se alespoň tímto způsobem o existenci práva odpovídajícího věcnému břemenu přesvědčil. Toto pravidlo však není bezvýjimečné, dopředu nelze zcela vyloučit situaci, kdy bude normální opatrnost zachována i přes absenci zápisu práva v katastru nemovitostí. Mohou nastat

---

<sup>314</sup> Ohledně jistých nejasností koncepce přechodu práv souvisejících s provozem podniku viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 57, 58.

<sup>315</sup> Oproti tomu domnívá-li se držitel, že právo odpovídající věcnému břemenu vzniklo přímo jemu, postačí, kryje-li požadovaná opatrnost skutečnost jedinou, a to řádný vznik předmětného práva. V obou případech je dále samozřejmě nutná absence vědomosti o zániku drženého práva, případně o dalších skutečnostech dobrou vírou vylučujících, k čemuž později.

situace, kdy existence věcného břemene bude nabyvateli osvědčena jiným právně relevantním způsobem<sup>316</sup>.

Podle odborné literatury může být relevantní též skutečnost, zda byla existence práva odpovídajícího věcnému břemeni uvedena v převodní smlouvě, či nikoli<sup>317</sup>. Bylo judikováno, že „pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou po něm lze požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil<sup>318</sup>“. V jiném případě ovšem Nejvyšší soud dovodil, že odlišná situace by byla, pokud by informaci o existenci práva dostal nabyvatel, který ví o tom, že jeho právní předchůdci právo odpovídající věcnému břemeni dlouhodobě a nerušeně vykonávají, přičemž tu nejsou okolnosti, ze kterých by se podávalo, že cizí nemovitost je využívána na základě jiného právního důvodu<sup>319</sup>.

V případě, že půjde o nabytí panující nemovitosti v rámci dědického řízení, postačí patrně to, že dědic věděl, že zůstavitelem bylo právo odpovídající věcnému břemeni vykonáváno, přičemž zde nebyly jiné právní důvody pro výkon takového práva. Vždy je nutno dále vycházet z poznatků zjištěných v rámci dědického řízení. Každopádně je míra spravedlivě požadované „normální opatrnosti“ dědice nižší, než smluvního nabyvatele<sup>320</sup>.

---

<sup>316</sup> Příkladem budiž např. notářský zápis dosavadního oprávněného a vlastníka zatížené nemovitosti obsahující souhlasné prohlášení o vzniku věcného břemene vydržením. Zápis věcného břemene v katastru nemovitostí tak není nezbytnou podmínkou pro ověření existence tohoto práva ve prospěch předchůdce.

<sup>317</sup> Srov. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 25. Je ovšem možné pochybovat, zda pouhé uvedení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni v převodní smlouvě zajistí samo o sobě náležitou opatrnost nabyvatele.

<sup>318</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdo 431/96 (ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1047).

<sup>319</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 595/2001.

<sup>320</sup> V některých případech smluvních převodů dochází žel k tomu, že je jedna za smluvních stran podvedena stranou druhou. Jelikož právo poskytuje svoji ochranu bdělé (opatrné) realizaci práv (a naopak platí, že „neopatrnost se nechrání“), lze po každém smluvním nabyvateli požadovat náležitou opatrnost postupu, kterou se snažil vyhnout podvedení. Neopatrnost nabyvatele totiž nemůže jít k tíži vlastníka domněle služebné věci, který ani s podvedením nabyvatele nemusel mít nic společného. Oproti tomu se zásadně nestává, že by byl podveden dědic (a to např. zůstavitelem) tím způsobem, že by nabýval „panující“ nemovitost bez práva odpovídajícího věcnému břemeni. Není proto třeba dědice zatěžovat jakoukoli větší opatrností.



Konečně v případě nabývání práva odpovídajícího věcnému břemeni zřízeného v souvislosti s provozem podniku platí obdobně režim běžného smluvního nabytí, ovšem s tím, že po nabyvateli podniku jako po účastníkovi obchodněprávního vztahu<sup>321</sup> je namístě požadovat vyšší míru „normální opatrnosti“, než která je nutná u běžného smluvního nabyvatele.

Ad. B. Jelikož na právní nástupce nepřecházejí veškerá věcná břemena, je nasnadě, že si nabyvatel musí ověřit, že jde o věcné břemeno *in rem*, příp. *in personam*, zřízené v souvislosti s provozem podniku. Pro zachování běžné opatrnosti bude zpravidla postačovat, že charakter věcného břemene *in rem* bude vyplývat z katastru nemovitostí, či z převodní smlouvy (resp. nabyvatel bude o tomto charakteru věcného břemene převodcem jiným dostatečným způsobem ujištěn<sup>322</sup>), přičemž půjde obsahově o věcné břemeno, které bývá zpravidla zřízeno ve prospěch každého vlastníka panující nemovitosti<sup>323</sup>. V případě, že půjde o věcné břemeno, které nelze považovat za typického charakteru *in rem*, půjde-li o věcné břemeno nezvyklého obsahu, či budou-li zde jiné okolnosti svědčící o možném charakteru *in personam*, může být k zachování nezbytné opatrnosti nutné, aby se o skutečném charakteru věcného břemene nabyvatel přesvědčil z právní skutečnosti, jež věcné břemeno založila, vedené ve sbírce listin příslušného katastru nemovitostí.

V případě nabytí panující nemovitosti v rámci dědického řízení opět patrně postačí, že charakter *in rem* bude vyplývat z poznatků zjištěných v rámci dědického řízení, či bude dědici jiným způsobem znám.

Oproti tomu od nabyvatele podniku (příp. jeho části) je nutno požadovat, aby se přesvědčil, že jde vskutku o „věcné břemeno zřízené v souvislosti s provozem podniku“. Již z samotné dikce ust. § 151p odst. 4 obč. zák. se přitom podává, že rozhodující je, k čemu bylo věcné břemeno zřízeno, a tedy nejen, k čemu je užíváno. K založení dobré víry o tom, že jde o věcné břemeno zřízené v souvislosti s provozem podniku bude proto zpravidla nezbytné, aby se nabyvatel seznámil s právní skutečností,

---

<sup>321</sup> Viz. ust. § 261 odst. 3 písm. d) obch. zák. kde je smlouva o prodeji podniku zakotvena jako tzv. absolutní obchod.

<sup>322</sup> Za takovýto způsob lze jistě považovat předložení smlouvy o zřízení věcného břemene (s vyznačeným povolením vkladu), ze které se bude povaha věcného břemene *in rem* podávat.

<sup>323</sup> Je evidentní, že kupř. věcné břemeno bydlení bude zpravidla charakteru *in personam*, kdežto věcné břemeno cesty zpravidla *in rem*. Není ovšem žádné překážky tomu, aby bylo věcné břemeno zřízeno i způsobem opačným, byť jakkoli nezvyklým.

jež předmětné věcné břemeno založila, a to nejlépe opět ze sbírky listin příslušného katastru nemovitostí<sup>324</sup>.

Ad. C. Dále musí být držitel v dobré víře – opět se zřetelem ke všem okolnostem – o platnosti převodu panující nemovitosti, resp. podniku (a tím i práva odpovídajícího věcnému břemeni) na svoji osobu. Což zahrnuje jak platnost samotného právního titulu<sup>325</sup>, tak – v případě smluvního převodu – vklad vlastnického práva k panující nemovitosti do katastru nemovitostí<sup>326, 327</sup>. V případě věcného břemene nabytého v rámci dědického řízení musí být nabyvatel přesvědčen o právní moci odpovídajícího rozhodnutí soudu, jakož i o splnění hmotněprávních předpokladů pro to, aby vůbec po zůstaviteli dědil.

### 5.5.3 Okolnosti dobrou víru vylučující

Tím však požadavky na zachování oprávněnosti držby nekončí. Kritérium normální opatrnosti není totiž dáno pouze přítomností omluvitelného omylu o existenci, resp. platnosti právního titulu, nýbrž je určováno i absencí dalších okolností, které lze označit za okolnosti dobrou víru vylučující. V první řadě je třeba uvést absenci

---

<sup>324</sup> Samozřejmě alternativou může být předložení smlouvy o zřízení věcného břemene (s vyznačeným povolením vkladu), nicméně nelze vyloučit, že věcné břemeno bylo dále – pozdější smlouvou – obsahově změněno.

<sup>325</sup> Chcete-li právního titulu v užším smyslu.

<sup>326</sup> Podmínka vkladu samozřejmě vychází z současné právní úpravy. Za situace, kdy by ovšem k domnělému převodu práva odpovídajícího věcnému břemeni došlo za právní úpravy, která převod práva spojovala pouze s účinností smlouvy, by tento požadavek neplatil. Nicméně i za dnešní situace by bylo lze uvažovat o zcela výjimečné situaci, kdy by patrně mohlo jít o oprávněnou držbu práva odpovídajícího věcnému břemeni, ačkoli by toto právo nebylo do katastru vloženo. Příkladem budiž situace, kdy dojde k (neplatnému) převodu panující nemovitosti, převodní smlouva bude podána na příslušný katastrální úřad, který rozhodne o povolení vkladu, což také na smlouvu vyznačí a zašle jejím účastníkům. Administrativním nedopatřením však přesto, že bylo rozhodnuto o povolení vkladu, k jeho vlastnímu provedení nedojde. Lze soudit, že držitel (který stejně jako valná většina osob nerozlišuje mezi povolením vkladu a jeho provedením) bude patrně v omluvitelném omylu, že jestliže katastrální úřad vklad povolil (a měl tedy i vklad provést), pak již je vlastníkem panující nemovitosti a tím i současně oprávněným z věcného břemene.

<sup>327</sup> Je nutné podotknout, že uvedený závěr není patrně vždy přijímán. Lze ovšem namítnout, že (nejde-li o příklad uvedený v poznámce výše) o dobrou víru se zřetelem ke všem okolnostem nemůže jít tehdy, kdy zjevně absentuje vklad práva do katastru nemovitostí, přičemž dle zákona je právě vklad nezbytnou podmínkou pro nabytí práva. V tomto případě tak může jistě jít o omyl (nevědomost), nicméně o omyl (nevědomost) neomluvitelný.

vědomosti o právní skutečnosti, která by způsobila zánik drženého práva<sup>328</sup>. Je zde však celá řada dalších skutečností, které dobrou víru držitele objektivně vylučují. „Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří, anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává<sup>329</sup>“. Nelze jistě uvést vyčerpávající výčet těchto skutečností, nicméně se jistě můžeme inspirovat případy uvedenými judikaturou.

Užívají-li domněle zatíženou nemovitost obdobným způsobem také jiné osoby (veřejnost), „musí to v uživateli dovolávajícím se vydržení vyvolat objektivně pochybnost o jeho právu<sup>330</sup>“. Obdobně bude-li držitel vyzván vlastníkem domněle zatížené věci k ukončení zásahů do jeho vlastnického práva, příp. bude-li jím upozorněn na to, že jeho pozemek využívá bez právního důvodu, bude další trvání dobré víry držitele vyloučeno, a to případně i přes existenci zápisu věcného břemene v katastru nemovitostí<sup>331</sup>.

#### 5.5.4 Posuzování dobré víry

Zbývá dodat, že otázka, zda se držitel nachází v omluvitelném omylu, resp. v dobré víře vůbec, se zkoumá z objektivního hlediska<sup>332</sup>. Jde o objektivní kategorii normální opatrnosti, jenž lze požadovat „po každém<sup>333</sup>“. Z řečeného lze usoudit, že se nepřihlíží k subjektivním aspektům osoby držitele, ať už ji činí více či méně způsobilou existenci omylu rozpoznat<sup>334</sup>.

Takovýto závěr se však přece jen zdá býti poněkud nepřiměřeně tvrdý. Jistě je pravdou, že skutečnou povahu víry držitele (jakožto aspektu psychického) nemůžeme relevantním způsobem zkoumat, protože musí být zkoumána výlučně z objektivních kritérií. Je však jistě namístě přihlédnout i k těm objektivním kritériím, které se týkají samotného subjektu. Dle dikce občanského zákoníku jde o oprávněnou držbu tehdy, je-li držitel „se zřetelem ke všem okolnostem“ v dobré víře o to, že je subjektem drženého práva<sup>335</sup>. Mezi „všechny okolnosti“ pak nepochybně lze zahrnout i vzdělání držitele, které může v konkrétním případě vylučovat vznik omylu z neznalosti. Smyslem vydržení a ochrany dobré víry vůbec

---

<sup>328</sup> V případě zániku věcného břemene ze zákona však ani absence vědomosti o této skutečnosti postačovat nebude. Neznalost práva totiž (zásadně) neomlouvá.

<sup>329</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1568/2004.

<sup>330</sup> SPÁČIL, J. Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů. *Právní fórum*. 7/2006. str. 225. (R 37/1992).

<sup>331</sup> Srov. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2916/07, příp. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2385/2007.

<sup>332</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 22; SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. str. 131; ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 707.

<sup>333</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.

<sup>334</sup> Může jít o situaci, kdy držitel je profesionál, kterému existence omylu musí být zjevnější, nebo je naopak osobou, jenž pro svůj kupř. duševní stav není schopna požadovanou normální opatrnost naplnit.

<sup>335</sup> Viz. ust. § 130 odst. 1 obč. zák.

totiž jistě není to, aby bylo vydržení umožněno osobám, které se naopak nacházely ve „víře zlé“. Skutečným posouzením všech objektivních skutečností (byť se týkají subjektu držitele samotného) bude spíše naplněn vlastní záměr zákonodárce. Uvedená výhrada je pak odůvodněna též nezbytnou ochranou samotného vlastníka (na jehož úkor k vydržení dojde), který koneckonců sice své právo nevykonává způsobem bdělým, nicméně není důvod jeho právo jakkoli vydržením omezovat, nad míru nezbytně nutnou. K stejnému závěru však nedojdeme v případě osoby objektivně méně znalé resp. opatrné. Je-li tato osoba jako taková způsobilá k právním úkonům, pak zde není žádné překážky tomu, aby – při vědomosti o své nedostatečné znalosti věci – využila možnosti zjednat si k posouzení věci dostatečně erudovanou osobu třetí. Ani zde nelze vlastníka věci omezovat nad nezbytnou míru<sup>336</sup>. Neopatrnost se nechrání ani tehdy, je-li zapříčiněna objektivními skutečnostmi. Lze nicméně uzavřít, že s ohledem na závěry judikatorní praxe je zastáváno spíše prvně uvedené striktně objektivní pojetí.

V pochybnostech o oprávněnosti držby, kdy by nebylo zřejmé, zda je držitel v dobré víře či nikoli, se pak uplatní občanským zákoníkem zakotvená presumpce držby oprávněné<sup>337</sup>. Tato presumpce však držitele nezbavuje jeho povinnosti prokazovat oprávněnost držby.

## 5.6 VYDRŽECÍ DOBA

Další nezbytnou podmínkou vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je trvání oprávněné držby po celou vydržecí dobu. Délka vydržecí doby není občanským zákoníkem (ani jiným právním předpisem) výslovně stanovena, nicméně pro souvztažnost věcných břemen s nemovitostmi zastává – dnes již prakticky jednohlasně<sup>338</sup> – právní teorie názor, že jde o dobu desetiletou. O tomto závěru není namístě jakýchkoli pochyb, neboť právo odpovídající věcnému břemeni je zásadně výšečí práva vlastnického k nemovitosti, pro jejíž vydržení se taktéž uplatní vydržecí doba desetiletá<sup>339</sup>. Ostatně tato doba koresponduje s úpravou promlčení práv odpovídajících věcných břemen, jež je taktéž desetiletá<sup>340</sup>.

---

<sup>336</sup> Vydržení je jako takové výjimkou, kdy se dlouhotrvající a nevědomý výkon bezprávi stane právem. Výjimky mají být přitom vykládány restriktivně.

<sup>337</sup> Viz. § 130 odst. 1 i.f. obč. zák.

<sup>338</sup> Srov. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1047; ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 708; PETR, B. *Vydržení v českém právu*. str. 97, atp.

<sup>339</sup> Jistě pochybnosti by přece jen bylo možné mít pouze co do věcných břemen odpovídajících břemenům reálným. Tato totiž co do své vlastní povahy výšečí práva vlastnického k nemovitostem nejsou; vazba na vlastnické práva k nemovitosti zde slouží pouze co do určení osoby povinné (příp. i oprávněné). Jakkoli však není desetiletá vydržecí doba pro tento typ věcných břemen zcela důvodná, je namístě konstatovat, že je v zájmu obecné právní jistoty osob, aby byla délka vydržecí doby právní teorií

Vydržecí doba běží od okamžiku nabytí oprávněné držby. Je proto otázkou, jak bude postupováno tehdy, nebude-li přesně zřejmé, ke kterému dni došlo k nabytí oprávněné držby, a tedy ke kterému dni dojde i k vydržení věcného břemene. Vzhledem k tomu, že je vydržecí doba desetiletá, může snadno dojít k tomu, že již nebude znám konkrétní den jejího počátku (nýbrž jen obecně měsíc či roční čtvrtletí). Ačkoli půjde kupř. o situaci, kdy je držené věcné břemeno dovozováno z (neplatné) smlouvy, která je opatřena konkrétním datem, je třeba počátek vydržecí doby spojovat s vlastním nabytím držby – tj. i s jejím výkonem. V takovém případě je patrně třeba za okamžik nabytí držby považovat poslední den toho období, ve kterém k výkonu práva prokazatelně došlo.

V ustanovení § 134 odst. 1 obč. zák. zakotvil zákonodárce požadavek, aby šlo o držbu nepřetržitou po celou vydržecí dobu. Tento požadavek však nelze vykládat tak, že by právo odpovídající věcnému břemeni bylo vykonáváno stále. Stálá musí jistě být vůle být oprávněným subjektem z věcného břemene. Výkon práva odpovídající věcnému břemeni však neustálý být nemusí. Lze zde odkázat na předchozí řádky této kapitoly, kdy byl uveden názor, že za nepřetržený výkon je nutné považovat takový výkon práva, kdy držitel nebyl ve své držbě trvale přerušen, jeho držba byla kryta trvajícím držitelkou vůlí držitele, a kdy bylo právo vykonáváno v dostatečné četnosti. Nesmí přitom dojít ke skutečnosti, se kterou je spojen zánik držby.

Ustanovení § 134 odst. 3 obč. zák. dále stanoví, že do doby oprávněné držby se započte i doba oprávněné držby předchůdce. I samotný pozdější držitel však musí sám držbu *animo et corpore* nabýt<sup>341</sup>. „*Oprávněný držitel si může pro účely vydržení započíst vydržecí dobu toho předchůdce, od kterého nabyl držbu; pokud jeho bezprostřední předchůdce nebyl držitelem oprávněným, dobu oprávněné držby vzdálenějšího předchůdce si započíst nemůže*<sup>342</sup>“. Řečené platí samozřejmě pouze za situace, že uvedený právní předchůdce byl po celou dobu držitelem oprávněným. Rozumí se samo sebou, že takovýmto právním předchůdcem nemůže být vlastník

---

i praxi zastávána jednotně. Je proto otázkou, zda je vhodné diskusi na toto téma znovu otevírat. Nadto by – při vydržecí době tříleté pro věcná břemena odpovídající břemenům reálným – vznikaly relativně nepraktické situace, kdy oprávněný držitel panující nemovitosti (a současně též oprávněný držitel práva odpovídajícího věcnému břemeni charakteru reálných břemen) by po třech letech vydržel právo odpovídající věcnému břemeni, nicméně následně by již (např. pro řádnou ochranu práv skutečným vlastníkem) nevydržel samotné vlastnické právo k nemovitosti. Ad absurdum vzato by došlo k nepřipustnému oddělení práva odpovídajícího věcnému břemeni od vlastnictví nemovitosti, a to přesto, že by šlo o věcné břemeno *in rem*. Vznik takovýchto situací proto jistě nelze považovat za žádoucí.

<sup>340</sup> Viz. ust. § 109 obč. zák.

<sup>341</sup> Srov. RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 108: „jako v držbu věci, není tedy *sukcesse ani v držbu práv*“.

<sup>342</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 23.

(domněle) zatížené nemovitostí<sup>343</sup>. Ohledně počátku a trvání vydržecí doby se pak dle posledního odstavce § 134 obč. zák. postupuje přiměřeně dle úpravy doby promlčecí<sup>344</sup>.

## 5.7 DŮSLEDKY VYDRŽENÍ

K vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni dochází *ex lege*, a to splněním nezbytných předpokladů. O základních předpokladech – o způsobilém předmětu, oprávněné držbě a o jejím trvání po vydržecí dobu – bylo pojednáno výše. Dalším fakultativním předpokladem může být dále to, že jde-li o věcné břemeno *in rem*, musí být držitel tohoto práva současně oprávněným držitelem (příp. vlastníkem) panující nemovitosti. „*Držba služebnosti předpokládá držbu panujícího pozemku*<sup>345</sup>“. Obdobně jde-li o věcné břemeno zřízené v souvislosti s provozem podniku, musí být držitel práva současně alespoň oprávněným držitelem předmětného podniku<sup>346</sup>.

Okamžikem uplynutí vydržecí doby (za splnění též ostatních předpokladů) se tak dosavadní držitel práva odpovídajícího věcnému břemeni stává z věcného břemene skutečně oprávněným subjektem. Týmž okamžikem je vlastnické právo vlastníka omezeno a všem subjektům vyjma oprávněného vzniká povinnost oprávněného nerušit ve výkonu jeho práva. Okamžikem vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni zanikají případná ostatní práva odpovídající věcným břemenům, pokud jsou vzájemně neslučitelná (konkurenční)<sup>347</sup>. Při částečné neslučitelnosti dochází k jejich omezení.

Je třeba uvést, že vznik věcného břemene je důsledkem nastalým přímo ze zákona. K jeho vzniku proto dojde bez ohledu na vůli zúčastněných osob<sup>348</sup>.

<sup>343</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2044/2000.

<sup>344</sup> Viz. kapitola 12. Promlčení věcných břemen.

<sup>345</sup> RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 107.

<sup>346</sup> V případě věcných břemen *in personam* zřízených v souvislosti s provozem podniku vyvstává zajímavá právní otázka řešení situace, kdy dojde k vydržení podniku (Nejvyšší soud již dovodil možnost vydržet kupř. obchodní podíl; podnik je přitom věc hromadná, tudíž je patrně jako takový vydržitelný), a to po třech letech (půjde o podnik bez nemovitostí), nicméně nedojde k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni zřízeného v souvislosti s provozem tohoto podniku, jelikož před uplynutím desetileté vydržecí doby dojde k zániku oprávněnosti držby. V důsledku rozdílnosti vydržecích dob dojde k oddělení práva odpovídajícího věcnému břemeni od podniku samotného. Jelikož není samostatný převod práva odpovídajícího takovému věcnému břemeni přípustný, bude patrně nezbytné zřídit věcné břemeno zcela znovu.

<sup>347</sup> Viz. podkapitola 11.4 Zánik neodvozeným vznikem neslučitelného věcného práva.

<sup>348</sup> Jedinou relevantní vůlí je držitelská vůle dosavadního držitele. Není ovšem rozhodná vůle dosavadního držitele, aby ke vzniku věcného břemene vydržením došlo. Jelikož držitel o neexistenci drženého práva neví, nemá ani vůli jej vydržením založit.

Dojde-li k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni, může být sporné, jaký je vlastně obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni. Na rozdíl od jiných způsobů vzniku totiž v nyní řešeném případě vzniklo bez toho, aby byl výslovně sjednán, či autoritativně stanoven jeho obsah. Právo odpovídající věcnému břemeni zde vzniklo na základě jeho faktického vykonávání. Je to proto také dosavadní výkon práva, který je pro vlastní obsah již vydrženého práva určující. Vydržené právo tak je co do vlastních oprávnění odvislé od toho, co a v jaké míře oprávněný ještě jako pouhý držitel vykonával. „Kvalita“ vydrženého práva bude proto odpovídat té nejvyšší kvalitě, ve které bylo právo vykonáváno<sup>349</sup>. Právo odpovídající věcnému břemeni se vydrží tak jak bylo vykonáváno ve své celistvosti<sup>350</sup>.

Jestliže tedy bylo vykonáváno domnělé právo cesty tak, že držitel pravidelně přes domněle zatížený pozemek přecházel, či přejížděl na kole, nicméně několikrát za vydržecí dobu jej využil k jízdě automobilem, bude patrně vydržené právo odpovídající věcnému břemeni zahrnovat též právo jízdy automobilem.

O rozsahu („kvantitě“) vydrženého práva pak platí, že vydržené právo by mělo zhruba odpovídat tomu rozsahu, v jakém bylo právo vykonáváno. Ani tento závěr ovšem nelze absolutizovat. Stejně tak jako výkon držení práva byl jistě nepravidelný, nelze oprávněného z vydrženého věcného břemene omezovat kupř. na průměrný roční rozsah výkonu práva atp. O překročení vydrženého rozsahu by se proto jednalo tehdy, pokud by v delším časovém horizontu bylo právo vykonáváno ve významně větším rozsahu, než ve kterém bylo vykonáváno po vydržecí dobu. „*Nelze rozšiřovati služebnost přes meze a rozsah způsobu jejího výkonu za vydržecí doby*<sup>351</sup>“.

Pokud kupř. byl služební pozemek využíván vždy pouze v určitém stavu (např. v době po sklizni), nelze po vydržení právo vykonávat tehdy, jestliže se pozemek v tomto stavu nenachází, resp. bez ohledu na stav pozemku.

---

<sup>349</sup> Uvedený závěr ovšem neplatí absolutně. Je třeba alespoň takové četnosti, která je dle objektivního společenského posouzení dostatečná k tomu, aby bylo lze mít za to, že držitel právo vykonával. Dále je třeba vždy chránit (i svého práva nedbalého) vlastníka. Lze v této souvislosti vyjít z prvorepublikové judikatury: „*jestliže tedy žalobci (tj. držitelé – pozn. J.B.) (...) vykonávali služebnost vozové cesty po každém libovolném místě, jezdili-li po služebném statku bez omezení na určitý směr, mohla být (...) výsledkem této dlouholeté držby jen služebnost vozové cesty, přiměřená nutné potřebě a okolnostem místa*“ (Vážný 8786/1929; rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Rv I 1957/28). V daném případě byly určeny konkrétní potřebné směry, ohledně niž bylo možno právo vykonávat. Vydržené právo tak bylo nikoli celého rozsahu vykonávaného práva, nýbrž pouze rozsahu přiměřeného a nutného.

<sup>350</sup> Vždy může být nicméně sporné, co ještě spadá pod celistvost jediného práva odpovídajícího věcnému břemeni, a co již je samostatným, odlišným právem odpovídajícím věcnému břemeni.

<sup>351</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 281/31 (Vážný 10851/1931).

Je třeba zdůraznit, že obsah vydrženého věcného břemene bude dán dosavadním výkonem práva i v té části obsahu věcného břemene, která ukládá oprávněnému povinnosti. Není totiž žádné překážky tomu, aby bylo (byť např. z jiného důvodu neplatně) sjednáno věcné břemeno, jehož obsahem by byla kupř. pravidelná měsíční úplata<sup>352</sup> oprávněného vlastníku zatížené nemovitosti za její užívání<sup>353</sup>. Bude-li tak držené právo vykonáváno včetně sjednané úplaty, bude vydrženo i s touto povinností oprávněného. Opačný výklad by byl ostatně zcela absurdní.

Je třeba zohlednit to, že vlastník domněle zatížené věci mohl být stejně jako držitel práva v dobré víře o tom, že došlo k platnému sjednání věcného břemene, protože je jeho vlastnictví omezeno a náleží mu pravidelná úplata za to, že je výkon práva domnělého oprávněného povinen strpět. Z tohoto důvodu vlastník po celou vydržecí dobu trpěl výkon práva držitele a současně od něj přijímal sjednanou úplatu. Je evidentní, že při opačném výkladu by byl vlastník pro svou dobrou víru ve skutečnou existenci věcného břemene sankcionován. Pokud by totiž bylo právo držitelem vykonáváno bez toho, aby plnil sjednanou povinnost úplaty, mohl (a při bdělém výkonu práv měl) proti tomu vlastník zasáhnout a domáhat se právní ochrany svého práva, při níž by patrně neexistence věcného břemene vyšla najevo. Pokud tedy držitel své právo vykonával současně s určitým protiplněním vlastníkovi, pak vydržením nemůže vzniknout právo od tohoto protiplnění oprostěné. Smyslem právního institutu vydržení ostatně není jednostranně a nedůvodně zvýhodnit oprávněného držitele práva. Jeho smyslem je mj. naopak „*zhojení vad nabývacího titulu po uplynutí určité doby*“<sup>354</sup>, a v širším smyslu pak ochrana pokojného (a v dobré víře vykonávaného či přijímaného) stavu. Není proto namístě jakýchkoli pochyb, že dojde k vydržení práva v jeho celistvosti tak, jak bylo vykonáváno, tj. včetně těch jeho (byť odděleně posouzeno pro držitele nepříznivých) souvztažností, které byly součástí jeho výkonu.

Současně je třeba konstatovat, že u vydrženého práva není ani zřejmé, zda jde o právo *in rem*, či *in personam*. Pro určení charakteru vydrženého věcného břemene zde bude určující vůle držitele<sup>355</sup>. Jelikož však samotná vůle držitele není kritériem dobře zkoumatelným, lze soudit, že je nutno vycházet především z titulu (ať již neplatného, putativního, či jiného), ze kterého držitel své právo dovozoval. Dalším kritériem pak je, zda byl držitel současně držitelem či vlastníkem panující nemovitosti<sup>356</sup>.

---

<sup>352</sup> Povinnost oprávněného může stejně tak spočívat kupř. i v povinnosti provádět určité konkrétní opravy či úpravy zatížené nemovitosti.

<sup>353</sup> Blíže k této problematice viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 80, 81.

<sup>354</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.

<sup>355</sup> Prvorepubliková judikatura (Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 281/31; Vážný 10851/1931) hovoří o úmyslu vykonávat právo „*ve prospěch celého pozemku*“, či o úmyslu vykonávat právo „*jen pro sebe ve svůj osobní prospěch*“.

<sup>356</sup> Nabízí se otázka, jak posuzovat situaci, kdy bude zjevně drženo právo odpovídající věcnému břemeni *in rem*, nicméně jeho oprávněný držitel nebude buď vůbec držitelem domněle panující nemovitosti, nebo bude jejím držitelem neoprávněným se zřetelem ke všem okolnostem (tj. bude se např. nacházet v neomluvitelném omylu). Je evidentní, že k vydržení věcného břemene *in rem* nedošlo – jak bylo



V pochybnostech se pak uplatní zásada principiální restrikce věcných břemen, protože by šlo o věcné břemeno *in personam*.

Nezřídka nebude vydržené věcné břemeno zapsáno v katastru nemovitostí. K jeho zápisu do katastru nemovitostí může dojít pouze záznamem, a to na základě souhlasného prohlášení oprávněného (tj. dřívějšího držitele) a vlastníka zatížené nemovitosti, či na základě pravomocného deklaratorního rozsudku.

---

vzpomínáno výše, musel by držitel práva být alespoň oprávněným držitelem panující nemovitosti. Lze soudit, že patrně nedošlo k vydržení vůbec. Jestliže totiž držitel držel právo odpovídající věcnému břemeni *in rem*, pak se patrně nemohl nacházet v omluvitelném omylu ohledně držby práva, když v něm nebyl ani co do panující věci. Je možný ovšem také takový výklad, který by v konkrétní omluvitelné situaci zohlednil dobrou víru držitele s tím, že tento by vydržel (v rozporu s vlastní držitelskou vůlí) právo odpovídající věcnému břemeni *in personam*. Je ovšem otázkou, zda by takovýto závěr byl vůbec praktický, a to s ohledem na to, že věcná břemena *in rem* mají zásadně význam pouze pro služebnou nemovitost, protože by právo co do obsahu povahy obvyklé pro věcná břemena *in rem*, avšak co do formy povahy *in personam* nebylo možná ani reálně upotřebitelné.

## ČÁST DRUHÁ ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN

Změnou věcných břemen *stricto sensu* rozumíme změnu některého prvků věcných břemen, jakožto právního vztahu<sup>357</sup>. Jmenovitě tedy můžeme rozlišit změny v subjektech věcných břemen, v předmětu věcných břemen, či v obsahu (příp. rozsahu) věcných břemen<sup>358</sup>. Vzniká zde tedy věcné břemeno pozměněné, které oproti věcnému břemeni původnímu opravňuje, příp. zatěžuje jiný subjekt, či je upraveného obsahu, resp. předmětu.

Vedle výše zmíněného dělení změn dle měněného prvku právního vztahu věcných břemen, jsou myslitelná i dělení další. Můžeme rozlišit změny formální, tj. věcně neovlivňující vlastní výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni, a změny materiální, a to dle kritéria, zda změnou dojde k obsahové změně (či dotčení) práva odpovídajícího věcnému břemeni, či nikoli. Příkladem změn formálních budou změny v subjektech věcných břemen, jakož i některé změny předmětu věcných břemen<sup>359</sup>. O změny materiální půjde ve všech případech změn obsahu věcných břemen<sup>360</sup>, a v některých (ostatních) případech změn předmětu věcných břemen<sup>361</sup>. Změny materiální můžeme dále dělit na změny rozšiřující, změny zužující, příp. na změny smíšené, a to vždy podle toho, zda předmětná změna oprávnění osoby oprávněné a současně omezení vlastnického práva vlastníka zatížené nemovitosti rozšiřuje, zužuje, či činí současně obé (v různých směrech) najednou. Rozšíření, resp. zúžení míry oprávnění lze přitom vnímat v horizontu věcném, časovém a obsahovém.

O horizont věcný jde v případě změn materiálně zatíženého předmětu, tj. kupř. v případě rozšíření práva chůze na větší (širší) část zatíženého pozemku, či zúžení práva bydlení o jednu místnost. O horizont

---

<sup>357</sup> Viz. FIALA, J. Jednotlivé případy změn právních vztahů věcných břemen. *Právní obzor*. 72. 6/1989. str. 509.

<sup>358</sup> Oproti tomu nutno odlišovat (zpravidla faktické) změny okolností (poměrů), jež ovlivňují věcné břemeno jako takové, či výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni nepřímou. O změnách okolností viz. dále.

<sup>359</sup> Může jít kupř. o změny způsobené v rozdělení, či naopak scelení služebného pozemku. Ad absurdum vzato může být takovouto změnou i přečíslování parcel (resp. staveb). Více viz. dále.

<sup>360</sup> I zde mohou být situace, kdy právo odpovídající věcnému břemeni nebude obsahově přímo změněno (oprávnění oprávněného zůstanou stejná), nicméně bude jiným způsobem dotčeno. Příkladem budiž změna doby trvání věcného břemene. I kupř. smlouva měnící věcné břemeno bydlení z deseti na patnáct let tak je jistě změnou materiální, byť oprávnění osoby z věcného břemene oprávněné zůstanou stejná.

<sup>361</sup> Např. rozšíření práva vyhlídky z části zatíženého pozemku na celý zatížený pozemek.

časový půjde v případě změny vazby existence (části) práva odpovídajícího věcnému břemenu na určitý časový úsek, tj. např. bude-li dosud časově neomezené věcné břemeno omezeno na dobu dvaceti let. O horizont obsahový pak půjde v případě kvalitativní či kvantitativní změny v jednotlivých oprávnění osoby z věcného břemene oprávněné.

Význam tohoto dělení se projeví v posuzování priority vzájemně (potenciálně) konkurenčních věcných břemen. Rozšíření práva odpovídajícího věcnému břemenu v důsledku změny rozšiřující je totiž – co do rozšířené míry oprávnění – nutné z hlediska priority posuzovat jako věcné břemeno nově vzniklé. Oproti tomu změny zužující na prioritě věcného břemene nic nemění<sup>362</sup>. Z formálního hlediska totiž změna rozšiřující představuje částečný vznik (ovšem již existujícího) věcného břemene, změna zužující pak jeho částečný zánik. Změny smíšené jsou kombinací obojího. Lze nicméně samozřejmě souhlasit s tím, že v konkrétním případě může jít o změnu, ohledně níž nebude zřejmé, zda oprávnění oprávněného rozšiřuje, či zužuje.

Aby bylo možné částečný vznik, resp. částečný zánik věcného břemene považovat za změnu existujícího věcného břemene, je třeba vymezit „jednotu“ věcného břemene, tj. určit kritérium, při jehož zachování jde stále o „jedno“ věcné břemeno, byť třeba zcela změněné. Bude-li pak změna prováděna při zachování tohoto kritéria, tak půjde vždy pouze o změnu věcného břemene, ať již spočívající v částečném zániku, či částečném vzniku. Za toto kritérium je na místě patrně považovat určení panující nemovitosti (v případě věcných břemen *in rem*) a určení osoby oprávněné (v případě věcných břemen *in personam*<sup>363</sup>)<sup>364</sup>. V této souvislosti je však třeba upozornit na závěry tradiční občanskoprávní vědy, která zastávala závěr, že „*dohodou mezi vlastníkem pozemku panujícího a vlastníkem pozemku služebného lze přenést služebnost* (zde věcné břemeno – pozn. J.B.) *na jiný panující pozemek, pokud toho (...) nevyklučuje povaha té či oné služebnosti a pokud se tím břímě uložené služebnému pozemku nezvětší. V takovém případě půjde o totožnou služebnost*<sup>365</sup>“.

Dále by tímto kritériem mohlo být (formální) určení zatížené nemovitosti, a to bez ohledu na její materiální zatížení, které se samozřejmě měnit může. Řečené plyne z toho, že právo odpovídající věcnému břemenu představuje výseč vlastnického práva k zatížené nemovitosti<sup>366</sup>. Změnou zatíženého předmětu by tak došlo k omezení jiného vlastnického práva, byť třeba stejného vlastníka<sup>367</sup>. Je však vůbec otázkou, zda hledání „jednoty“ věcného břemene má pouze teoretický, či i praktický podklad.

<sup>362</sup> Více viz. kapitola 13. Konkurence s dalšími věcnými břemeny.

<sup>363</sup> V případě věcných břemen *in personam* zřízených v souvislosti s provozem podniku půjde patrně o určení podniku (resp. jeho části samostatně provozovatelné).

<sup>364</sup> Toto pojetí odpovídá materiální povaze věcných břemen, která musí představovat výhodu pro oprávněného, resp. pro panující nemovitost, a to bez ohledu na to, že je tímto jediným věcným břemenem zatíženo kupř. více nemovitostí současně.

<sup>365</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 258.

<sup>366</sup> Opomíjíme výjimku představující věcná břemena odpovídající dřívějším břemenům reálným.

<sup>367</sup> Je samozřejmě možné též uvažovat o tom, zda zatížená nemovitost a osoba oprávněného (panující nemovitost) nedefinují „jednotu“ věcného břemene společně. Koneckonců by bylo možné „jednotu“ věcného břemene vázat i na tu právní skutečnost, která jej založila.

Vedle změn věcných břemen ve výše uvedeném smyslu je vhodné se zmínit kategorii širší, a totiž o změně okolností souvisejících s věcným břemenem, resp. o změně rozhodných skutečností pro jeho výkon. Tyto změny okolností mohou být jak v rovině právní<sup>368</sup>, tak – a to především – v rovině faktické<sup>369</sup>. Různých změn okolností je prakticky neomezené množství.

Změny okolností mohou spočívat mj. i v změnách v důsledku technického vývoje. Již prvorepubliková praxe tak řešila otázky, zda je přípustný výkon práva cesty motorovými vozidly, když toto právo bylo (jako služebnost) zřízeno v době, kdy nemohla být doprava automobily předvídána. Každý takovýto případ je jistě nutné posuzovat samostatně. Obecně lze však říci, že „*lze dopustit takový výkon práva, který nepředstavuje rozšiřování původně zřízeného věcného břemene*“<sup>370</sup>. Je přitom namístě přihlídnout k tomu, co bylo mezi stranami sjednáno, a zda bylo možné takovýto výkon práva při jeho sjednání předvídat.

Jelikož mají vnější okolností pro vlastní výkon práva odpovídající věcnému břemeni klíčový význam, reflektuje jejich změny zákonodárce v ustanovení § 151p odst. 3 obč. zák., na jehož základě může být změna těchto okolností – zákonodárce hovoří o změně poměrů – důvodem pro omezení či zrušení věcného břemene soudem, příp. o nahrazení věcného plnění plněním peněžitým. V důsledku právní moci takovéhoho rozsudku soudu pak dochází ke změně věcného břemene v pravém slova smyslu, příp. k jeho zániku.

Pro úplnost je však třeba dodat, že ustanovení § 151p odst. 3 obč. zák. se vztahuje nejen na změny okolností, nýbrž i na změny věcných břemen v pravém slova smyslu. Jmenované ustanovení občanského zákoníku se totiž aplikuje kupř. i na promlčení věcných břemen<sup>371</sup>, které je z formálního pohledu změnou obsahu věcného břemene<sup>372</sup>. Zákonodárce užívaný termín „změny poměrů“ je tedy širší a zcela neodpovídá výše vymezeným „změnám okolností“ souvisejících s věcným břemenem, resp. rozhodných pro jeho výkon.

---

<sup>368</sup> Právní změna poměrů (okolností) může spočívat třeba v tom, že právo odběru vody ze studny vlastníka zatížené věci bude (tak jako v současnosti) v důsledku změny veřejnoprávní úpravy podmíněno veřejnoprávním povolením.

<sup>369</sup> Příkladem budiž např. zdravotní stav osoby oprávněné.

<sup>370</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 45. Srov. dále judikatura tam uváděná.

<sup>371</sup> Tamtéž str. 55: „*O změnu poměrů podle § 151p odst. 3 ObčZ jde i v případě promlčení věcného břemene*“. Srov. dále rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

<sup>372</sup> O nekonceptnosti úpravy promlčení práv odpovídajícímu věcnému břemeni více viz. kapitola 12. Promlčení věcných břemen.

Ohledně nového občanského zákoníku lze ke změnám věcných břemen poznamenat, že „*služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku*<sup>373</sup>“. Dále není bez významu ust. § 1265 nového občanského zákoníku, podle nějž platí, že „*pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem*“, „*osobní služebnost nelze převést na jinou osobu*“, a „*k prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva i jako zcizitelná a dědičná*“. Osobní služebnosti lze rozšířit i na dědice.

---

<sup>373</sup> Viz. ust. § 1264 odst. 2 nového občanského zákoníku.

## 6. FORMÁLNÍ ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN

V případě změn formálních nejde o částečný vznik nového věcného břemene, či o jeho částečný zánik. Vlastní právo odpovídající věcnému břemeni zde co do míry oprávnění oprávněné osoby zůstává stále stejné. Mění se zde pouze některý ze subjektů věcného břemene, případně dochází ke změně formálně zatíženého předmětu, bez toho aby byl věcně změněn materiálně zatížený předmět; tj. mění se zatížená nemovitost jako taková, aniž by však byla jakkoli věcně dotčena oprávnění oprávněného.

S ohledem na posledně řečené je třeba rozlišovat mezi formálním a materiálním zatížením služebného předmětu věcných břemen. Formálně zatíženým předmětem je celá nemovitost (příp. je-li to možné, celý spoluvlastnický podíl na nemovitosti<sup>374</sup>) s jejímž vlastnictvím je spojeno věcné břemeno v užším slova smyslu<sup>375</sup>, tedy jejíž vlastník je povinen něco konat, strpět, či něčeho se zdržet. O materiálně zatíženém předmětu pak lze hovořit pouze v případě věcných břemen služebnostního typu. Tímto předmětem je ta konkrétní část zatížené nemovitosti, k níž se váží přímá oprávnění oprávněného z věcného břemene. Není samozřejmě překážkou tomu, aby byla materiálně zatížená celá nemovitost, pročež v takovém případě bude materiálně zatížený předmět i formálně zatížený předmět shodný.

Řečené je nejvhodnější demonstrovat na konkrétních případech. Bude-li zřízeno věcné břemeno cesty k geometrickým plánem vytyčené části konkrétního pozemku (parcely), jehož zbývající části nebudou věcně dotčeny věcným břemenem, bude materiálně zatíženým předmětem pouze ta část pozemku vytyčená geometrickým plánem. Ohledně zbývajících částí pozemku nemá oprávněný jakákoliv práva. Formálně vzato je však zatížen celý předmětný pozemek (parcela). Věcné břemeno může zásadně existovat pouze k celé věci, jejíž vlastnictví je omezováno. Formálně zatíženým předmětem je proto celý předmětný pozemek<sup>376</sup>.

### 6.1 ZMĚNY SUBJEKTŮ VĚCNÝCH BŘEMEN

Věcná břemena jako právní vztahy jsou typem absolutních právních vztahů<sup>377</sup>. Účastníkem těchto právních vztahů jsou pak veškeré subjekty vůbec. Jednotlivé změny v osobách spadajících do množiny všech individuálně neurčených povinných jsou však z hlediska věcných břemen nepodstatné. Z tohoto důvodu se budeme dále věnovat

<sup>374</sup> Více viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 93, 94.

<sup>375</sup> Více viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 8.

<sup>376</sup> Dále by bylo možné rozlišovat formálně zatížený předmět v širším a v užším slova smyslu. V prvním případě by šlo o celý předmětný pozemek, v druhém pouze o jeho materiálně nezatížené části.

<sup>377</sup> Tento závěr byl zevrubně rozebrán v BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 13 až 32. Ohledně odůvodnění tohoto závěru viz. tam provedený rozbor.

pouze změnám osoby z věcného břemene oprávněné a současně změnám individuálně určeného povinného, tj. vlastníka zatížené nemovitosti.

Ke změnám subjektů věcných břemen obecně pak je namístě uvést, že o tyto změny jde tehdy, „*jestliže na místo původního subjektu nastupuje jiný subjekt*“<sup>378</sup>. V případě existence spoluvlastnictví, ať již nemovitosti zatížené či služebné, pak o změnu subjektů jde i tehdy, mění-li se některý ze spoluvlastníků. Níže uvedené závěry o změně vlastnictví tak platí přiměřeně i na změnu spoluvlastnictví.

### 6.1.1 Změny oprávněného subjektu

V případě věcných břemen charakteru *in rem*, dochází ke změně v osobě oprávněné vždy společně se změnou vlastnictví k panující věci. Sama osoba oprávněná je totiž určena právě jejím vlastnictvím. Slovy zákona je právo odpovídající věcnému břemeni „spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti“<sup>379</sup>. Ke změně v osobě oprávněné tak dojde přímo ze zákona vždy tehdy, dojde-li k převodu či přechodu vlastnictví panující nemovitosti.

Ke změně oprávněného by došlo i při převodu panující nemovitosti, kdy věcné břemeno vzniklo převodci (ve prospěch jeho panující nemovitosti) vydržením, a není zapsáno v katastru nemovitostí. Nabyvatel panující nemovitosti (jehož vlastnictví bude vloženo do katastru nemovitostí) se stane automaticky oprávněným z věcného břemene, a to i přesto, že toto právo (ani změna v oprávněném subjektu) odpovídající věcnému břemeni nebude zapsáno do katastru.

Právo odpovídající věcnému břemeni zde přechází objektivně, a to bez ohledu na vůli či vědomost původního či nového oprávněného. Samostatně, tj. odděleně od panující nemovitosti, nelze právo odpovídající věcnému břemeni převést<sup>380</sup>. „*Služebnosti jsou samostatně nezczitelné*“<sup>381</sup>.

Poněkud odlišná je situace v případě věcných břemen *in personam*. Podle panujících závěrů je zde právo odpovídající věcnému břemeni nepřevoditelné. „*Převod osobního věcného břemene je vyloučen; má-li právo nebo povinnost z něj vyplývající*

---

<sup>378</sup> FIALA, J. Jednotlivé případy změn právních vztahů věcných břemen. *Právní obzor*. 72. 6/1989. str. 509, 510.

<sup>379</sup> Viz. ust. §. 151n odst. 1 obč. zák.

<sup>380</sup> Viz. BIČOVSKÝ, J. Věcná břemena. *Správní právo*. 6/1983. str. 341.

<sup>381</sup> EFFENBERGER, K. O věcných právech na cizí věci (1.část). *Právní rádce*. 3/1995. str. 53.

*podle vůle stran přejít na třetí osobu, je třeba staré břemeno zrušit a zřídit nové*<sup>382</sup>. Dle závěrů prvorepublikové právní teorie nelze ostatně ani změnit věcné břemeno z povahy *in rem* na povahu *in personam*, a to ani naopak<sup>383</sup>. Není patrně relevantního důvodu neuplatnit tento závěr při současné právní úpravě. Lze proto soudit, že i zde by muselo dojít k úplnému zániku a současnému vzniku věcného břemene. Pro úplnost je třeba dodat, že citovaný závěr může být (a také je) prolomen zvláštní zákonnou úpravou. I osobní věcné břemeno je totiž převoditelné, jde-li o věcné břemeno zřízené v souvislosti s provozem podniku, a to dle ust. § 151p odst. 4 obč. zák. Co do důsledků je zde právo odpovídající věcnému břemenu „*vázáno na podnik nebo na jeho část v tomto ustanovení vymezenou*“<sup>384</sup>.

Lze proto uzavřít, že právo odpovídající věcnému břemenu nelze převést na další osobu buď vůbec, anebo pouze při současném převodu panující nemovitosti<sup>385</sup>, příp. podniku. Dispozice právem odpovídajícím věcnému břemenu je v této oblasti nanejvýš omezena. Oproti tomu je však třeba odlišit dispozici výkonem práva, tzn. možnost oprávněného „*přenechat výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu jinému, čímž se tato osoba nestává subjektem právního vztahu z věcného břemene*“<sup>386</sup>. Dispozice výkonem práva odpovídajícího věcnému břemenu tak zpravidla přípustná je<sup>387</sup>. Stejně tak je přípustné, aby byly v případě věcného břemene odpovídajícího břemenům reálným převedeny jednotlivé nároky na již dospělé dávky<sup>388</sup>.

### 6.1.2 Změny individuálně určeného povinného subjektu

I v případě věcného břemene v užším slova smyslu platí závěry výše dovozené pro právo odpovídající věcnému břemenu *in rem*. Věcné břemeno zde je trvale spojeno

---

<sup>382</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 41. Srov. dále též ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. str. 928 ohledně nepřevoditelnosti výměnku.

<sup>383</sup> Viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 258.

<sup>384</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1066.; ohledně dalších výjimek plynoucích ze speciální právní úpravy viz. str. 1027 téhož díla.

<sup>385</sup> Viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 258.

<sup>386</sup> FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 529.

<sup>387</sup> Není kupř. překážky tomu, aby kupř. právo cesty využíval i nájemce panující nemovitosti a nejen její vlastník.

<sup>388</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1039.



s vlastnictvím věci zatížené. Jde v konečném důsledku o projev skutečnosti, že vlastnické právo k zatížené věci bylo omezeno<sup>389</sup>. Každým nabytím vlastnického práva k zatížené věci jej nový vlastník nabývá již omezené, je tudíž individuálně určeným povinným z věcného břemene. Každým takovýmto nabytím tak dochází ke změně v osobě individuálně určeného povinného. Patrně jedinou<sup>390</sup> výjimkou je nabytí vlastnického práva k zatížené nemovitosti jejím vydržením, které může vést nikoli ke změně věcného břemene, nýbrž k jeho zániku<sup>391</sup>.

Věcné břemeno nelze při zachování „jednoty“ věcného břemene oddělit od vlastnického práva k zatížené věci. I zde je tak „přenos“ věcného břemene řešitelný pouze tím, že původní věcné břemeno zanikne, a bude zřízeno věcné břemeno nové, jež bude zatěžovat jinou nemovitost.

Spojení věcného břemene se zatíženou nemovitostí představuje formální podstatu věcných břemen<sup>392</sup>. Ke změně v osobě individuálně určeného povinného tak dochází vždy se změnou v osobě vlastníka zatížené nemovitosti. Také v tomto případě k této změně dochází i bez ohledu na vědomost stran<sup>393</sup>. Řečené ostatně plyne z obecné právní zásady *nemo plus iuris*; je-li vlastnické právo převodce (předchůdce) omezeno, nemůže nabyvatel od něj nabytí vlastnické právo neomezené. Je proto třeba zdůraznit, že vyjma případů věcných břemen odpovídajícím břemenům reálným nejde o případ, že by zde docházelo k nabytí povinnosti. Povinnost (zásadně omisivní povahy) jako taková plyne z toho, že bylo nabyto vlastnictví omezené.

Z uvedeného důvodu nelze souhlasit se závěry dle nichž nelze změnu individuálně určeného povinného považovat za převod, jelikož ke změně „*nedochází projevem vůle, ale již zmíněným ex lege následkem spojeným se změnou vlastnictví*“<sup>394</sup>. Změna v osobě individuálně určeného povinného je imanentní součástí převodu zatížené věci. Z tohoto důvodu lze hovořit o převodu věcného břemene vždy tam, kde jde o převod vlastnického práva k zatížené věci<sup>395</sup>. A naopak, půjde-li o přechod zatížené věci, jde

---

<sup>389</sup> Řečené se ovšem plně nevztahuje na věcná břemena odpovídající břemenům reálným.

<sup>390</sup> Opomeňme zde problematiku splynutí, o kteréž bude dále též pojednáno, a to jmenovitě v podkapitole 11.1 Zánik splynutím.

<sup>391</sup> I této problematice se budeme blíže věnovat později – viz. podkapitola 11.4 Zánik neodvozeným vznikem neslučitelného věcného práva.

<sup>392</sup> Viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 43, 44.

<sup>393</sup> Viz. rozhodnutí Krajského soudu v Brně č.j. 35 Ca 58/99-15 (BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 485).

<sup>394</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 68.

<sup>395</sup> Případné námitky, že o převod nemůže jít tehdy, není-li zde vědomost (příp. vůle) převádějících stran o celkové šíři vlastnictví, neobstojí. Převádím-li totiž na nabyvatele automobil, je rozhodné, že vím o existenci automobilu a chci jej převést. Není pro převod rozhodné, zda automobilu některé obvykle obsažené součásti (součástky) chybí, a smluvní strany či jedna z nich o jejich absenci neví. Nevědomost

současně i o přechod věcného břemene. Citované závěry se tak mohou vztahovat snad pouze na věcná břemena odpovídající věcným břemenům reálným.

## **6.2 FORMÁLNÍ ZMĚNY PŘEDMĚTU VĚCNÝCH BŘEMEN**

Z již výše uvedeného výkladu se podává, že v této podkapitole bude pojednáno pouze o změnách formálně zatíženého předmětu, případně o změnách „předmětu oprávněného“, tj. o panující nemovitosti. Materiální zatížení předmětu nemůže být těmito změnami dotčeno. „Právo zřízené k určité části zemského povrchu nemůže být dotčeno tím, že konkrétní část zemského povrchu přestane být označena nějakým parcelním číslem a počne být označena parcelním číslem jiným<sup>396</sup>“. Věcně se právo odpovídající věcnému břemeni zvětšením, zmenšením nebo rozkouskovaním pozemku nemění<sup>397</sup>.

Je-li předmětem věcného břemene pozemek, lze obecně hovořit o změnách spočívajících v jeho zvětšení či zmenšení, resp. rozdělení předmětu věcných břemen<sup>398</sup>. Zvětšení formálně zatíženého pozemku je možné sloučením s další parcelou (resp. její částí). Nutno podotknout, že dle ust. § 4 odst. 7 katastrální vyhlášky (č. 26/2007 Sb.) je sloučení přípustné (při různých údajích o právech) jen tehdy, pokud byl rozsah věcného břemene vymezen geometrickým plánem. Je tedy zřejmé, že rozsah materiálního zatížení zůstává stejný, totiž takový jak byl zachycen v geometrickém plánu. Rozdělením formálně zatíženého pozemku na více parcel budou dále formálně zatíženým předmětem všechny takto vzniklé parcely, ovšem pouze za podmínky, že pozemek byl i materiálně zatížen jako celek. „Rozdělení zatíženého pozemku nemá vliv na věcné břemeno, které nadále bude zatěžovat každý z nových pozemků (pokud jsou jim dotčeny)<sup>399</sup>“. Byla-li však materiálně zatíženým předmětem pouze část původního pozemku, budou nadále formálně zatíženým předmětem ty pozemky (parcely), jejichž alespoň část je materiálně věcným břemenem zatížena. „Jestliže (...) výkon pozemkové

---

tak neznamená, že by k převodu nedošlo (resp. že by o převod nešlo). Jejím řešením tak jsou jiné právní instituty, kupř. odpovědnost za vady.

<sup>396</sup> BAUDYŠ, P. Dělení pozemků a věcná práva k věci cizí. *Ad Notam*. 2/1999. str. 33.

<sup>397</sup> Viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. str. 814 (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 281/31, Vážný 10851/1931).

<sup>398</sup> V důsledku rušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci může jít v praxi o časté případy.

<sup>399</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2016/2007.

*služebnosti postihuje jen některý (rozdělením nově vzniklý – pozn. J.B.) dílec, uhasne právo v příčině ostatních<sup>400</sup>“.* „Rozdělení jakéhokoli majetku nemůže být na úkor žádné osobě třetí<sup>401</sup>“.

Rozdělením panujícího pozemku se stanou oprávněnými z věcného břemene zásadně všichni vlastníci rozdělením vzniklých pozemků. „*Pokud bude rozdělen panující pozemek, může vlastník každého nového pozemku vykonávat služebnost<sup>402</sup>“.* Nicméně platí, že věcné břemeno se tím „*nesmí rozšířit a stát se pro služební pozemek obtížnější<sup>403</sup>“.* Bylo by lze ovšem uvažovat o některých výjimečných případech, kdy bude právo odpovídající věcnému břemenu sloužit potřebě pouze části panujícího pozemku. V těchto případech budou panujícími nemovitostmi pouze ty z rozdělením vzniklých pozemků, kterým je existence věcného břemene ku prospěchu. „*Jestliže výkon služebnosti prospívá jen některým dílům, uhasne služebnost, pokud se týká ostatních<sup>404</sup>“.*

Příkladem budiž právo mít na služebném pozemku opěrné pilíře (příp. zídka) zabraňující sesutí části oprávněného pozemku. Není reálného důvodu, aby pouze z formalistických příčin byly panujícími i ty rozdělením vzniklé pozemky, jejichž sesutí opěrné pilíře nebrání.

Pokud půjde o věcné břemeno odpovídající břemenu reálnému, z něž plyne oprávnění přijímat určité plnění od vlastníka pozemku zatíženého, je otázkou, v jakém vzájemném vztahu jednotliví oprávnění budou. Historický výklad hovoří pro oprávněnost solidární<sup>405</sup>. Tomuto závěru lze ovšem namítnout absenci odpovídající současné zákonné úpravy<sup>406</sup>.

Pro úplnost dodejme, že nově větší počet osob z věcného břemene oprávněných nemůže vést k rozšiřování věcného břemene. „*Oprávnění trvá (...) ve stejném rozsahu, v jakém*

---

<sup>400</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 251. Srov. též ust. § 847 obecného zákoníku občanského.

<sup>401</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 251.

<sup>402</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2016/2007.

<sup>403</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 262. Srov. též prvorepublikovou judikaturu. „*Při fyzickém rozdělení panujícího pozemku jest oprávněna každá jednotlivá část pozemku k výkonu služebnosti, pokud rozdělením nenastalo nesměrné zatížení služebného statku, s nímž strany, zřizující služebnost, počítati nemohly, nebo podle smluvního úmyslu nepočítaly*“ (ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* str. 818; Vážný 9657).

<sup>404</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 251.

<sup>405</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo.* 1.vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. str. 193.

<sup>406</sup> Je možné uvažovat o analogické aplikaci úpravy spoluvlastnictví, kde platí solidární oprávněnost (a závazanost), viz. ust. § 139 odst. 1 obč. zák. Je nicméně pravdou, že na rozdíl od věcných břemen služebnostního typu, které plně představují výšeč vlastnického práva (vlastnické právo je také právem jim obsahově nejbližším), nemají právě věcná břemena charakteru reálných břemen s vlastnickým právem až zas tolik co společného.

*existovalo před dělením panujícího pozemku*<sup>407</sup>“. Větší počet oprávněných proto patrně nemůže sám o sobě vést k aplikaci ust. § 151p odst. 3 obč. zák., tj. k omezení resp. zrušení věcného břemene soudem<sup>408</sup>. Pokud bude zatížený pozemek užíván ve větším rozsahu, jde o užívání neoprávněné<sup>409</sup>. Důvodem pro aplikaci jmenovaného ustanovení však jistě může být změna funkčního využití pozemku, která přímo souvisí s jeho parcelací<sup>410</sup>.

Obdobně je třeba řešit formální změny v předmětu věcných břemen i tehdy, není-li tímto předmětem pozemek.

Půjde-li o stavbu, pak po jejím zvětšení (přistavění části) bude zatížena, resp. „oprávněna“ celá, jako jediná věc. Opět tím nesmí dojít k rozšíření věcného břemene. Proto i za situace, kdy bude i materiálně zatížena (např. právem bydlení) celá stavba, nevznikne jejím rozšířením oprávněnému právo užívat přistavěnou část<sup>411</sup>. Přistavěná část bude zatížena vždy toliko formálně. Stejně tak rozšíření panující stavby není důvodem pro obsahové rozšiřování věcného břemene. Pokud bude stavba zmenšena (ubourána), avšak nikoli co do materiálně zatížené části, pak bude dále formálně zatížena, resp. „oprávněna“ menší stavba. Reálné rozdělení staveb bude řešeno zcela stejně jako u pozemků. Spojení dvou (více) staveb, z nichž zatížená, resp. panující byla pouze jedna, ve stavbu jedinou, způsobí formální avšak nikoli materiální rozšíření zatížení, resp. oprávněnosti. V důsledku kvantitativní elasticity<sup>412</sup> věcných břemen bude tedy formálně zatížena, resp. „oprávněna“ vždy celá spojením vzniklá věc<sup>413</sup>. Materiální zatížení zůstává stále stejné. Řečené se přiměřeně vztahuje i na bytové jednotky<sup>414</sup>. Při vzniku jednotek v budově přechází věcná břemena, resp. práva odpovídající věcným

---

<sup>407</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 473.

<sup>408</sup> Stejně tak by mohl být pozemek užíván větším počtem spoluvlastníků. Odlišně BAUDYŠ, P. *Dělení pozemků a věcná práva k věci cizí*. *Ad Notam*. 2/1999. str. 33; BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 473.

<sup>409</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 52.

<sup>410</sup> Může jít kupř. o rozdělení zemědělského pozemku na jednotlivé parcely, v souvislosti s tím, že tyto budou nově určeny k zastavění.

<sup>411</sup> Řečené se uplatní i tehdy, bylo-li právo bydlení smlouvou výslovně zřízeno k celé stavbě. Věcná břemena působí „elasticky“ pouze co do formálního zatížení (viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 48, 49). Naopak se zde plně uplatní vlastnické právo vlastníka, které ohledně nově přistavěné části není nijak omezeno. Situace by byla ovšem odlišná, pokud by před rozšířením byla naopak materiálně zatížená část stavby odstraněna. To však již obsahově nespadá do této podkapitoly, více k této situaci viz. podkapitola 10.1 Zánik trvalou nemožností výkonu.

<sup>412</sup> Více viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 48, 49.

<sup>413</sup> Odlišně BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 73.

<sup>414</sup> Přechod věcných břemen na nové vlastníky jednotek upravuje ust. § 20 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

břemenům z budovy na jednotky (vlastníky jednotek); materiální zatížení zůstává stejné<sup>415</sup>. Dojde-li ke změnám ve velikosti spoluvlastnického podílu jako předmětu (ať již zatíženého či „oprávněného“) věcného břemene<sup>416</sup>, pak jeho rozšířením dojde k rozšíření formálně zatíženého předmětu, resp. k rozšíření panujícího předmětu. Opět jde o důsledek (kvantitativní) elasticity věcných břemen. Připomeňme, že spoluvlastnický podíl nemůže být materiálně zatížen<sup>417</sup>.

---

<sup>415</sup> Stejná pravidla se uplatní i při opačném postupu, tj. dojde-li k zrušení vymezení jednotek v domě.

<sup>416</sup> Viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 48.

<sup>417</sup> Opomeňme případné výjimky ze zvláštní právní úpravy.

## 7. MATERIÁLNÍ ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN

Jak již bylo výše uvedeno, představují materiální změny věcných břemen částečný vznik či zánik věcného břemene, případně obojí<sup>418</sup>. Dojde-li v důsledku změny k částečnému zániku věcného břemene, dojde tím automaticky ke zúžení omezení vlastnického práva. Vlastnické právo k zatížené věci se tak „elasticky“ rozšíří o tu část věcného břemene, která zanikla<sup>419</sup>.

Jelikož je množství různých materiálních změn věcných břemen nepřehledné<sup>420</sup>, není patrně namístě se možnými změnami jednotlivě zabývat.

Formálně vzato je materiální změnou věcných břemen i jejich promlčení<sup>421</sup>. Podle obecných závěrů právní vědy platí, že při marném uplynutí promlčecí doby a při vznesení námítky promlčení je právo promlčeno. Tím však právo jako takové nezaniká, nýbrž stává se nevynutitelným<sup>422</sup>. Nejde-li proto v případě promlčení z formálního hlediska o zánik práva, musí jít alespoň o jeho změnu. Jelikož je však zakotvení promlčení věcných břemen jakožto absolutních právních vztahů zcela nekonceptní, když by bylo vhodnější spojovat nevykonávání věcných břemen s jejich zánikem, bude o promlčení věcných břemen pojednáno v samostatné kapitole této práce, zařazené do části věnované zániku věcných břemen.

Jakkoli může být materiálních změn po obsahové stránce bezpočet, může k těmto změnám dojít pouze určitými formami. Tyto formy můžeme rozlišovat dle toho, zda jde o změny rozšiřující, změny zužující, či změny smíšené.

### 7.1 FORMY ZMĚN ROZŠÍŘUJÍCÍCH

Formy změn rozšiřujících korespondují jednotlivým způsobům vzniku věcných břemen. Řečené ostatně plyne samosebou z toho, že rozšiřující změny věcných břemen

---

<sup>418</sup> V takovémto případě může jít ovšem již i o situaci, kdy nepůjde o vznik a zánik toliko částečný (a tedy ani o změnu jako takovou), nýbrž že půjde o „regulérní“ zánik původního a vznik zcela nového věcného břemene.

<sup>419</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 70.

<sup>420</sup> Jde o projev zásady legální licence; není-li změna zakázána (či pojmově nepřípustná), není právní překážky její realizace.

<sup>421</sup> Viz. HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 110.

<sup>422</sup> Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. str. 287 a násl.

jsou *de facto* částečným vznikem věcného břemene. Prakticky v kterémkoli ze způsobů vzniku může totiž dojít k situaci, kdy již bude právo odpovídající věcnému břemenu existovat, pročež nedojde ke vzniku věcného břemene, nýbrž pouze k jeho změně. Obdobně způsobům vzniku tak lze rozlišit následující formy změn rozšiřujících:

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

Nepochybně nejčastější formou změny bude změna na základě smlouvy. Na základě smlouvy může být změněno věcné břemeno vzniklé jakoukoli formou; jistou výjimkou mohou být (i soukromoprávní) věcná břemena zřízená zákonem<sup>423</sup>. Je-li možné provést změnu věcného břemene<sup>424</sup>, záleží na vůli smluvních stran, zda bude smlouva věcné břemeno měnit, či jej zruší a založí nové, případně zda založí nové vedle břemene původního. Rozhodnou-li se smluvní strany pro změnu stávajícího věcného břemene, bude z právní opatrnosti vhodné, vyjádří-li tento úmysl ve smlouvě jednoznačným způsobem<sup>425</sup>. Je třeba ovšem zdůraznit, že ke změně věcného břemene dojde až teprve poté, co bude smlouva měnící věcné břemeno vložena do katastru nemovitostí<sup>426</sup>. Dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem totiž platí, že mj. právo odpovídající věcnému břemenu se mění až dnem vkladu do katastru nemovitostí.

V odborné literatuře se vyskytl názor, že vklad smlouvy měnící věcné břemeno je nezbytný k účinnosti této smlouvy<sup>427</sup>. Obdobný závěr (co do smlouvy o zániku věcného břemene) byl aprobován i Nejvyšším soudem<sup>428</sup>. S takovýmto závěrem však je nezbytné polemizovat. Není sporu, že k tomu, aby věcné břemeno bylo změněno, musí být smlouva do katastru vložena. Z toho však patrně nelze dovozovat, že by smlouva do katastru nevložená nemohla být účinnou. Naopak, zásadně platí, že – nestanoví-li zákon

---

<sup>423</sup> Stanoví-li kupř. obsah věcného břemene přímo zákon, může být obsah změněn, jen jestliže to tento zákon připouští. Záleží tedy zda jde o ustanovení dispozitivní či kogentní.

<sup>424</sup> Jak bylo uvedeno výše, v některých případech nejde úmysl stran provést změnou stávajícího věcného břemene, nýbrž musí dojít k zániku původního a vzniku nového věcného břemene.

<sup>425</sup> Nejasnost v tom, zda smlouva nahrazuje, mění, či paralelně existuje vedle stávajícího právního vztahu může vést (byť z jiných důsledků) i k neplatnosti smlouvy, srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3141/2006.

<sup>426</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 70.

<sup>427</sup> Viz. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 527.

<sup>428</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2395/2004.

jinak – provádí katastrální úřad vklad pouze na základě smluv účinných<sup>429</sup>. Lze ostatně vyjít i z toho, že změna je kupř. částečným vznikem věcného břemene. Uplatní se zde proto režim vzniku věcného břemene na základě smlouvy. Ani v tomto případě nedochází k účinnosti smlouvy až jejím vkladem. Je proto potřeba vždy rozlišit účinnost smlouvy *inter partes* a (věcněprávní) účinky vložené změny věcného břemene *erga omnes*. Zatímco k prvnímu dochází již účinností smlouvy, druhému musí účinnost smlouvy předcházet a dochází k němu až provedením vkladu. Pro úplnost dodejme, že posouzení toho, zda účinnost smlouvy nastává až vkladem může mít v důsledku ust. § 47 odst. 2 obč. zák. zcela zásadní dopady. Nebyl-li by totiž podán návrh na provedení vkladu do tří let od uzavření smlouvy, zanikla by smlouva v důsledku nevyvratitelné domněnky odstoupení.

Dále je nutno vyslovit nesouhlas se závěrem, podle kterého není třeba vklad do katastru stran dohody o odchylné úpravě úhrady nákladů dle ust. § 151n odst. 3 obč. zák.<sup>430</sup>. Jistě není žádné překážky tomu, aby si zatížený vlastník a oprávněný dohodli v konkrétním případě odchylný způsob úhrady nákladů. I tato dohoda však působí pouze *inter partes*. Aby však šlo o změnu obsahu věcného břemene, je bezpodmínečně nutné i zde trvat na povinném vkladu dohody do katastru nemovitostí. Nelze spravedlivě podrobit pozdějšího vlastníka zatížené věci, či pozdějšího oprávněného, režimu smlouvy jejíž stranou nebyl, nebyla vložena do katastru nemovitostí, a dotýčný ani nemusel (zpravidla neměl) reálnou možnost se i při nejdělejších výkonu práv s jejím obsahem seznámit. Takový závěr jistě zákonodárce nezamýšlel. Ohledně smlouvy samotné se obdobně uplatní režim vzniku věcného břemene na základě smlouvy, uvedený v příslušné kapitole této práce. Od takto provedené změny je ovšem třeba odlišit do katastru nemovitostí nevloženou smlouvu, v níž se sice vlastník nemovitosti zatížené a oprávněný dohodli na obsahové úpravě vztahů, která však změnu věcného břemene nepůsobí. Takováto dohoda zakládá pouze relativní právní vztah působící *inter partes*.

Také ohledně dalších forem změn rozšiřujících lze plně odkázat na výklad podaný k té které formě vzniku. Relativně častější způsob změny rozšiřující může být změna vydržením. Jestliže totiž oprávněný v dobré víře ke všem okolnostem bude vykonávat věcné břemeno v širším (či odlišném) rozsahu, může dojít k rozšíření věcného břemene vydržením<sup>431</sup>. Ostatní způsoby změn se v praxi patrně příliš nevyskytnou, nicméně i jejich výskyt nelze vyloučit.

V případě změny formou závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví může jít o případ, kdy bude závěť oprávněnému z věcného břemene „odkázáno“ rozšíření práva odpovídající věcnému břemenu bydlení o

---

<sup>429</sup> Viz. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 14, 15.

<sup>430</sup> Viz. FIALA, J. Jednotlivé případy změn právních vztahů věcných břemen. *Právní obzor*. 72. 6/1989. str. 514.

<sup>431</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3048/2005.



další místnosti. Stejně tak může kupř. soud zřídit věcné břemeno jízdy<sup>432</sup> dle ve prospěch dosavadního oprávněného z věcného břemene chůze, který je vlastníkem jinak nepřístupné stavby, atp.

## **7.2 FORMY ZMĚN ZUŽUJÍCÍCH**

Obdobně jako u změn rozšiřujících odpovídají formy změn zužujících jednotlivým způsobům zániku věcných břemen. Změny zužující totiž odpovídají částečnému zániku věcných břemen, ke kterému dojde tehdy, týká-li se právní důvod zániku věcného břemene pouze zčásti. Lze tedy obecně hovořit o následujících formách změn zužujících:

- na základě smlouvy;
- ze zákona;
- rozhodnutím příslušného orgánu;
- dalšími způsoby zániku věcných břemen<sup>433</sup>;

Jelikož bude jednotlivým formám zániku věcných břemen věnován dostatečný prostor v příslušných kapitolách této práce, považuji za nejvhodnější na tomto místě na tyto kapitoly toliko odkázat. Ohledně smlouvy zakládající zužující změnu věcného břemene lze současně odkázat na závěry uvedené výše ke změnám rozšiřujícím.

## **7.3 FORMY ZMĚN SMÍŠENÝCH**

Pro úplnost zbývá pojednat o formách změn smíšených. Nepůjde-li o formu samostatně předvídanou zákonem (což je případ rozhodnutí soudu o nahrazení plnění věcného plnění peněžitým, viz dále), mohou být změny smíšené provedeny pouze formou změny, která je společná jak pro vznik věcných břemen, tak pro jejich zánik. Není sporu, že takovouto formou je změna na základě smlouvy<sup>434</sup>. Ohledně změn prováděných na základě smlouvy je nutné vždy posoudit, zda nejde již o zrušení stávajícího a vznik nového věcného břemene. Za další formu by pak teoreticky bylo možné považovat změnu na základě speciálního zákona.

---

<sup>432</sup> A to na základě ust. § 151o odst. 3 obč. zák.

<sup>433</sup> Ohledně jednotlivých dalších způsobů zániku viz. kapitola 11. Další zvlášť neupravené způsoby zániku.

<sup>434</sup> K náležitostem této formy viz. uvedené výše.

Jedinou speciální formou výlučně pro smíšené změny věcného břemene je oprávnění soudu nahradit plnění věcné plněním peněžitým, a to na základě ust. § 151p odst. 3 věty druhé obč. zák. Předem je ovšem nutno podotknout, že může být sporným, zda nejde o změnu zužující<sup>435</sup>, a nikoli o jinou materiální změnu (ať již zužující či rozšiřující). Řešení této otázky však postrádá většího významu.

Nahradit plnění věcné plněním peněžitým jest oprávněn toliko soud, a to konstitutivním rozhodnutím. Ke změně samotné tak dochází již právní mocí řečeného rozhodnutí. Do katastru nemovitostí se tak změna vyznačí záznamem. Vydání takového rozhodnutí jest podmíněno:

- a) řádným podáním příslušného návrhu;
- b) existencí změny poměrů;
- c) nespravedlností dalšího trvání věcného plnění<sup>436</sup>;
- d) příčinnou souvislostí mezi změnou poměrů a jmenovanou nespravedlností<sup>437</sup>;

Jelikož tato forma je obdobná formě rozhodování soudu o omezení či zrušení věcného břemene podle věty první téhož ustanovení, kterážto je podstatně více frekventovaná, lze ohledně podmínek a), b) a d) odkázat na výklad budoucí<sup>438</sup>. Ohledně podmínky c) je třeba uvést, že její posouzení je vždy odvislé od konkrétního případu. V konečném důsledku tedy rozhodne uvážení soudce (soudu).

Za modelový případ lze považovat situaci, kdy bude sjednáno, že vlastník zatížené nemovitosti (statku) bude oprávněnému z věcného břemene<sup>439</sup> poskytovat mj. stanovené množství určitého produktu statku, nicméně z objektivních příčin bude pro vlastníka nemovitosti důvodně nevhodné, aby takovýto produkt statek nadále produkoval.

Rozumí se samo sebou, že výše peněžitého plnění, způsob jejího hrazení, jakož i rozsah nahrazení plnění věcného, musí být v rozhodnutí dostatečně určitým způsobem vymezen<sup>440</sup>.

---

<sup>435</sup> A to z důvodu, že zpravidla (avšak nikoli výlučně) bude toto ustanovení sloužiti k ochraně vlastníka zatížené nemovitosti před příliš zatěžujícím plněním povinnosti. Patrně však nelze mít žádných námitek proti tomu, by tato forma změny byla počítána mezi změny smíšené, jelikož v tomto případě dochází k současnému zúžení věcného břemene (o plnění věcné) a k jeho rozšíření (o plnění peněžité).

<sup>436</sup> Slovy zákona „nelze spravedlivě trvat na věcném plnění“.

<sup>437</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 71.

<sup>438</sup> Na příslušnou podkapitolu 9.1 Zánik pro hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou, lze odkázat i ohledně výkladu k formulaci „soud může“.

<sup>439</sup> Půjde vesměs o věcné břemeno odpovídající břemeni reálnému, zejména výměnku.

<sup>440</sup> Viz. FIALA, J. Jednotlivé případy změn právních vztahů věcných břemen. *Právní obzor*. 72. 6/1989. str. 517.

## ČÁST TŘETÍ ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN

Zánikem věcná břemena končí. Zaniká tedy jak právo odpovídající věcnému břemeni, tak jemu korespondující omezení vlastnického práva<sup>441</sup>. Zánikem omezení vlastnického práva automaticky nabývá vlastnické právo své plné, relativně neomezené šíře. Jde o projev tzv. elasticity vlastnického práva.

Na rozdíl od vzniku věcných břemen, nejsou formy zániku upraveny taxativním způsobem. Občanský zákoník v ust. § 151p odst. 1 stanoví následující:

*„Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí“.*

Dále je v následujících odstavcích jmenovaného ustanovení upraven zánik věcného břemene v důsledků trvalých změn, zánik osobního věcného břemene smrtí, resp. zánikem oprávněné osoby, jakož i možnost soudu rozhodnutím věcné břemeno zrušit (příp. omezit) pro hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného nastalý v důsledku změny poměrů. Tímto výčtem však nejsou veškeré způsoby zániku věcných břemen vyčerpány. Jak kupř. s odkazem na závěry právní teorie judikoval Ústavní soud, „věcná břemena spolu s právy jim odpovídajícími mohou zaniknout jednak obecnými způsoby uplatňujícími se u všech práv a povinností, a jednak zvláštními způsoby<sup>442</sup>“. Mezi obecné způsoby zániku věcných břemen Ústavní soud výslovně zařadil zánik uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky. Takovéto způsoby zániku věcných břemen se proto uplatní i přesto, že je občanský zákoník výslovně neupravuje. Na základě výše uvedeného můžeme tedy rozlišovat obecné a zvláštní způsoby zániku věcných břemen.

Za obecné způsoby zániku věcných břemen jsou považovány<sup>443</sup> (bez ohledu na existenci či absenci odpovídající právní úpravy pro věcná břemena), příp. je možné považovat tyto způsoby:

- zánik smrtí, resp. zánikem osoby oprávněné z osobního věcného břemene;
- zánik splnutím osoby oprávněné s vlastníkem zatížené nemovitosti<sup>444</sup>;

<sup>441</sup> V případě věcných břemen odpovídajícím břemenům reálným je vhodnější hovořit o zániku odpovídající povinnosti vlastníka zatížené věci.

<sup>442</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04.

<sup>443</sup> Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* str. 473.

- zánik trvalou nemožností výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, např. při zániku zatížené stavby;
- zánik vskutku neodvozeným vznikem neslučitelného vlastnického (či jiného věcného) práva, zejména jeho vydržením<sup>445</sup>;

K obecným způsobům zániku věcných břemen by bylo dále možné zařadit zánik vzdáním se práva odpovídajícího věcnému břemeni. Panující pojetí však zánik věcného břemene vzdáním se práva odpovídajícího věcnému břemeni spíše nepřipouští, o čemž níže.

Za zvláštní způsoby zániku pak právní teorie považuje tyto způsoby<sup>446</sup>:

- zánik na základě smlouvy;
- zánik rozhodnutím orgánu;
- zánik ze zákona;

Nabízí se ovšem i jiné dělení způsobů zániku věcných břemen, a to dle toho, zda jde o způsoby zániku zákonodárcem ve vztahu k věcným břemenům výslovně upravené, či naopak neupravené. Na základě tohoto dělení je následovně členěna i tato část práce.

Výslovně upravené způsoby zániku věcných břemen jsou tyto:

- zánik na základě smlouvy;
- rozhodnutím příslušného orgánu;
- ze zákona;

Výslovně neupravené způsoby zániku věcných břemen, jsou pak následující:

- zánik splnutím;
- zánik uplynutím doby;
- zánik splněním rozvazovací podmínky;
- zánik neodvozeným vznikem neslučitelného věcného práva;

Dodejme, že toto dělení se zcela nekryje s dělením na způsoby obecné a zvláštní, jelikož některé obecné způsoby zániku (kupř. smrtí osoby, či trvalou nemožností výkonu práva) jsou blíže občanským zákoníkem upraveny, zatímco jiné nikoli. Veškeré zvláštní způsoby pak jsou z logiky věci způsoby výslovně upravenými. Není bez zajímavosti, že prvorepubliková právní věda s ohledem na odlišnou právní úpravu znala i další způsoby zániku věcných břemen (služebností)<sup>447</sup>.

---

<sup>444</sup> Ohledně určitých pochybností o zániku věcných břemen tímto způsobem viz. podkapitola 11.1 Zánik splnutím.

<sup>445</sup> Tento způsob zániku se v odborné literatuře k věcným břemenům neuvádí. Jde nicméně o rub vskutku neodvozeného vzniku neslučitelného práva; k zániku věcného břemene tak dojít musí. Blíže viz podkapitola 11.4 Zánik neodvozeným vznikem neslučitelného věcného práva.

<sup>446</sup> Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* str. 473.

<sup>447</sup> Viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 284, 285. Jedním z těchto způsobů byl i „zánik“ služebností ve vztahu k určitému pozemku vzniklého rozdělením původního předmětu věcného břemene. Ze

K zániku věcného břemene může dojít na základě kteréhokoli způsobu, a to bez ohledu na to, kterým způsobem věcné břemeno vzniklo. Výjimkou mohou být pouze věcná břemena (i třeba soukromoprávního charakteru), která vznikla ze zákona<sup>448</sup>. V těchto případech je nutné vždy posoudit konkrétní právní úpravu, jež věcné břemeno založila.

V obecné rovině je pak vhodné podotknout, že v některých případech zániku věcných břemen je tento nutně vázán – co do nemovitostí v katastru evidovaných – na konstitutivní provedení vkladu výmazu věcného břemene z katastru nemovitostí. Výmaz vkladem je nepochybně nutný u zániku na základě smlouvy. Dále pak – alespoň dle dikce ust. § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. – vždy tehdy, nestanoví-li občanský zákoník či jiný zákon jinak. Jelikož jsou však na nutnost výmazu vkladem v odborné literatuře odlišné názory<sup>449</sup>, bude o tom, zda k výmazu za katastru nemovitostí dochází konstitutivním vkladem či deklaratorním záznamem, pojednáno vždy v té které kapitole.

Pro úplnost je nutno konstatovat, že v rámci této části práce bude pojednáno i o promlčení věcných břemen. Jakkoli je toto zařazení *de lege lata* nesystémové, jelikož formálně vzato promlčením věcného břemene k jeho zániku nedochází, lze jej považovat za vhodné vyjádření toho, že v rovině *de lege ferenda* by s nevykonáváním věcných břemen měl být přímo spojen jejich zánik. Nadto v konečném důsledku i stávající promlčení věcného břemene k jeho samotnému zániku vede.

Ohledně úpravy zániku věcných břemen v novém občanském zákoníku je na místě poznamenat, že tento v ust. § 1299 stanoví, že „*služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu*“. Podle ust. § 1300 odst. 1 nového občanského zákoníku se mohou strany dohodnout o zrušení služebnosti, kdy

---

systematických příčin však lze považovat zařazení takovéto situace do množiny formálních změn věcných břemen za vhodnější, než zařazení do zániku věcných břemen. Není totiž sporu, že v takovéto situaci k obsahovému (materiálnímu) zániku věcného břemene nedochází, a to ani zčásti.

<sup>448</sup> Viz. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 555.

<sup>449</sup> Viz. kupř. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 74; FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 555, 556; ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 712. Ve jmenované odborné literatuře je nezbytnost výmazu vkladem vázána pouze na zánik na základě smlouvy, přičemž v ostatních případech má jít o výmaz záznamem, a to i když třeba při konkrétním způsobu zániku žádný zákon výjimku z ust. § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. nestanoví.

služebnost zapsaná ve veřejném seznamu zanikne výmazem z tohoto seznamu. Taktéž lze zánik služebnosti vázat na určitou dobu, kterou dle odst. 2 ust. § 1300 nového občanského zákoníku lze ujednat i tak, že „*služebnost zanikne, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku. V takovém případě se má za to, že dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv*“. V ust. § 1301 nového občanského zákoníku je stanoveno, že „*spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká*“. Následně ust. § 1302 nového občanského zákoníku určuje, že „*osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby; při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy. Nabyli-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba. Slouží-li služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod*“. Dle ust. § 1308 nového občanského zákoníku platí v případě zániku břemen reálných ustanovení o zániku služebností obdobně.

### **III.1 OTÁZKA VZDÁNÍ SE PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI**

Dle panujícího pojetí není vzdání se práva odpovídajícího věcnému břemenu přípustné. Jelikož však tato problematika není zcela nesporná, považují za vhodnější o ní věcně pojednat dříve, než bude věnován prostor jednotlivým způsobům zániku věcných břemen.

Zánik věcného břemene vzdáním se práva jemu odpovídajícího byl jedním z přijímaných způsobů zániku za obecného zákoníku občanského, a to jak v případě služebnosti<sup>450</sup>, tak v případě reálných břemen<sup>451</sup>. Tradiční civilněprávní teorie tento způsob zániku dovozovala z obecné úpravy jednostranného vzdání se práva upraveného u obligací. K zániku věcného břemene tímto způsobem byl ovšem nutný výmaz (resp. extabulace)<sup>452, 453</sup>. K účinnosti vzdání se služebnosti nebylo zapotřebí souhlasu vlastníka

---

<sup>450</sup> Viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 281, 282. Dále viz. EHRENZWEIG, A. *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts.* Erster Band. Zweite Hälfte: Das Sachenrecht. Wien: Manzsche Verlags- und Universitäts- Buchhandlung, 1923. str. 380.

<sup>451</sup> Viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* str. 928.

<sup>452</sup> Viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 282; řečené platilo samozřejmě jen pro případ věcných práv vedených v pozemkové knize.

<sup>453</sup> Obdobná právní úprava připouštějící vzdání se práva odpovídajícího věcnému břemenu a počítající se zánikem věcného břemene okamžikem výmazu z katastru nemovitostí byla neúspěšně navrhována při

zatíženého pozemku, a to dokonce ani v případě služebností, které zahrnovaly povinnost úplaty vůči zatíženému vlastníku<sup>454</sup>. Na druhou stranu však byl zastáván názor, že je-li panující nemovitost zatížena kupř. zástavním právem, pak se k účinnosti vzdání se služebnosti vyžaduje souhlas zástavního věřitele<sup>455</sup>.

Není bez zajímavosti, že za vzdání se práva odpovídajícího věcnému břemeni se považovalo též opuštění věci panující, čímž tedy taktéž došlo k zániku služebnosti. „*Derelikce panujícího pozemku má co do služebností pozemkových s ním spojených stejný následek jako zřeknutí*<sup>456</sup>“. K tomu je s ohledem na dnešní právní úpravu zapotřebí uvést, že i kdyby bylo dnes přípustné opuštění panující nemovitosti<sup>457</sup>, pak by jejím vzdáním se věcné břemeno nezaniklo, jelikož – jak bude právě rozvedeno – vzdání se práva odpovídajícího věcnému břemeni není přípustným způsobem zániku.

Podle dnes panujícího pojetí pak zánik věcného břemene jednostranným zřeknutím se práva odpovídajícího věcnému břemeni osobou z něj oprávněnou přípustný není<sup>458</sup>. Argumentuje se zde jednak absencí výslovné úpravy *a contrario* od právní úpravy zástavního práva, jakož i odlišnou dnešní právní úpravou vzdání se práva vůbec, kdy je na rozdíl od úpravy v obecném zákoníku občanském vzdání se práva vázáno v ust. § 574 obč. zák. na dohodu stran<sup>459</sup>. Nadto se přijímá, že ust. § 574 obč. zák. se neuplatní na věcná práva<sup>460</sup>. Ke stejnému závěru dospějeme i tím, že k tomu, aby jednostranný právní úkon vyvolal právní následky, je třeba, aby byl takovýto jednostranný právní úkon (a též s ním spojované právní následky) uveden v zákoně. Řečené plyne z ust. § 34 obč. zák. V případě jednostranných právních úkonů se tak neuplatní princip „nepojmenovaných právních úkonů“, které by vyvolaly právní následky, tak jak je tomu u smluv. Jelikož tedy takovýto jednostranný právní úkon ve vztahu k věcným

---

novelizaci stávajícího občanského zákoníku; blíže viz. KASAL, V. Věcná břemena a služebnosti. *Právní rádce*. 1/2001.

<sup>454</sup> „*Zu seiner (der Verzicht – pozn. J.B.) Wirksamkeit ist die Zustimmung des Verlasteten selbst bei entgeltlichen Dienstbarkeiten nicht erforderlich*“ (EHRENZWEIG, A. *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*. str. 380).

<sup>455</sup> „*Ist die herrschende Liegenschaft mit Pfand oder anderen Rechten belastet, so bedarf es zur Wirksamkeit des Verzichtes der Zustimmung der Pfandgläubiger und sonstigen Belastungsberechtigten*“ (KLANG, H. und a. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. Erster Band. Zweiter Halbband. §§ 353 bis 530. Wien: Österreichische Staatsdruckerei, 1931. str. 419).

<sup>456</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 281, 282.

<sup>457</sup> Ponechme stranou zda vskutku přípustné je, či není, na což jsou v právní teorii rozdílné názory.

<sup>458</sup> Tento závěr byl zastáván již dříve – viz. ČEŠKA, Z., KABÁT, J., ONDŘEJ, J., ŠVESTKA, J. *Občanský zákoník*. Komentář. Díl I. (Zásady, § 1 až 221). Praha: Panorama, 1987. str. 440.

<sup>459</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1059; Z obou zmíněných argumentů je třeba vyzdvihnout ten posléze zmiňovaný. Pokud by totiž byla dnešní právní úprava vzdání se odlišná, a jako taková obecně umožňovala jednostranné vzdání se práva, pak by se i zde mohl uplatnit právní závěr dovozený Ústavním soudem (rozhodnutí sp. zn. III. ÚS 104/04), podle nějž zanikají věcná břemena též „*obecnými způsoby uplatňujícími se u všech práv a povinností*“.

<sup>460</sup> Viz. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 1671.

břemenům zakotven není, nedojde byť projevem vzdáním se práva odpovídajícího věcnému břemeni k zániku věcného břemene. Tento závěr byl potvrzen i Nejvyšším soudem<sup>461</sup>.

Je ovšem namístě též konstatovat, že byl vysloven též odlišný názor, který vzdání se práva odpovídajícího věcnému břemeni výslovně připouštěl, a to právní teorií<sup>462</sup> i praxí. Kupř. tak bylo konstatováno, že jestliže oprávněný z věcného břemene nehodlá své právo dále vykonávat a chce se jej vzdát, „*může tak učinit, ovšem bez toho, že by mu za zřeknutí se tohoto práva náležela jakákoliv náhrada*“<sup>463</sup>. Tyto závěry však obecně přijaty nebyly. Jednak lze říci, že jednostranné vzdání se práva odpovídajícího věcnému břemeni by mohlo být problematické v případech, kdy by se zánikem nesouhlasil vlastník zatížené věci (kupř. by součástí obsahu věcného břemene byla též povinnost oprávněného za užitky z práva odpovídajícího věcnému břemeni poskytovat vlastníku zatížené věci jisté protiplnění)<sup>464</sup>. Druhá je nutné uvést, že lze pochybovat o tom, že by případná možnost vzdání se práva odpovídajícího věcnému břemeni měla v praktickém životě významnějšího uplatnění<sup>465</sup>.

---

<sup>461</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3619/2008.

<sup>462</sup> „*Oprávněný z věcného břemene, který se jej chce vzdát, může tak učinit*“ (BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 79).

<sup>463</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. zn. 11 Co 632/97.

<sup>464</sup> Zde by se praktické řešení situace nabízelo v uplatnění ust. § 151p odst. 3, věta první obč. zák., tedy v možnosti soudu věcné břemeno zrušit či omezit; blíže viz. podkapitola 9.1 Zánik pro hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou.

<sup>465</sup> K problematice vzdání se práva odpovídajícího věcnému břemeni dále viz. LASÁK, J. Vzdání se práva z věcného břemene. *Právní fórum*. 2/2010, kde se autor předmětné problematice blíže věnuje. Nelze ovšem nepodotknout, že J. Lasák v jmenovaném článku vychází z (dle soudu autora této práce) nesprávné koncepce věcných břemen jako relativních právních vztahů.



## 8. ZÁNİK NA ZÁKLADĚ SMLOUVY

Obdobně jako při vzniku věcných břemen smlouvou, projevuje se autonomie vůle oprávněného z věcného břemene a vlastníka zatížené nemovitosti mj. tím, že mohou existující věcné břemeno smluvně zrušit. Smlouva musí být nutně písemná. Ohledně smlouvy o zrušení věcného břemene (jakož i případných dalších s ní spojených situací) lze dále přiměřeně odkázat na výklad podaný v kapitole věnované vzniku věcných břemen na základě smlouvy.

K zániku věcného břemene nedochází již samotnou smlouvou, nýbrž až výmazem z katastru nemovitostí, prováděným konstitutivním vkladem. I v případě zániku věcných břemen na základě smlouvy tak lze hovořit o nezbytné dvoufázovosti. „*Také k zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni privativní novací je nutný vklad takové dohody do katastru nemovitostí*<sup>466</sup>“. Nejde však o to, že by smlouva o zrušení věcného břemene nabývala účinnosti až vkladem do katastru<sup>467</sup>; naopak již k podání návrhu na vložení výmazu musí být účinná. Povinnému vkladu nepodléhají věcná břemena k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí, v kterémžto případě k zániku věcného břemene dojde účinností smlouvy. V případě, že jde o věcné břemeno *in rem*, kde pouze jedna z nemovitostí je nemovitostí v katastru evidovanou, pak bude nicméně vklad smlouvy o zrušení věcného břemene k jeho zániku patrně nezbytný<sup>468</sup>.

---

<sup>466</sup> SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 85 (R 19/2002).

<sup>467</sup> Odlišně ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1067 s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2395/2004. Nelze souhlasit s v odůvodnění tohoto rozhodnutí uváděným závěrem (šlo o závěr Krajského soudu v Ústí nad Labem), že dohoda o zániku věcného břemene „*nemůže být účinná, neboť nedošlo k jejímu vkladu do katastru nemovitostí. Navíc nastala situace k níž se vztahuje fikce odstoupení od smlouvy, neboť podle § 47 odst. 2 ObčZ nebyl-li podán do tří let od uzavření smlouvy návrh na její vklad do katastru nemovitostí platí, že účastníci od ní odstoupili*“. Jak bylo již uvedeno výše, výmaz věcného břemene je naopak podmíněn mj. tím, že k návrhu bude přiložena již účinná smlouva o jeho zrušení. Ust. § 47 odst. 2 obč. zák. se zde taktéž neuplatní, neboť rozhodnutí o vložení výmazu není rozhodnutím, kterého by bylo „*ke smlouvě třeba*“ (odlišně HOLUB, M., POKORNÝ, M., BÍČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 108). Tím však není jakkoli zpochybňováno vlastní rozhodnutí v předmětné věci.

<sup>468</sup> Viz. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 557.

## 9. ZÁNÍK ROZHODNUTÍM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU

Obdobně jako v případě vzniku věcných břemen rozhodnutím, uplatní se i zde ust. čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle nějž „*vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Není pochyb, že se citované ustanovení plně vztahuje i na věcná břemena, jakožto na samostatnou oddělenou výseč práva vlastnického. Obdobně se zde uplatní též požadavek nezbytného šetření omezovaného (resp. rušeného) práva odpovídajícího věcnému břemeni plynoucí z čl. 4 odst. 4 Listiny.

Lze tak vymezit následující předpoklady pro zrušení věcných břemen rozhodnutím:

- zákonný podklad (a nepřípustnost zrušení věcného břemene na základě analogie);
- existence veřejného zájmu;
- odpovídající náhrada;
- přiměřenost a šetrnost

Ohledně bližšího rozvedení těchto obecných předpokladů zrušení věcných břemen rozhodnutím lze přiměřeně odkázat na výklad již podaný<sup>469</sup>.

Zánik věcných břemen rozhodnutím orgánu státní moci lze dělit podle toho, zda je oprávněným orgánem soud, či správní orgán. Pravomoc zrušit věcné břemeno svěřil zákonodárce soudu v případě změny poměrů upravené ust. § 151p odst. 3 věta první obč. zák.<sup>470</sup>. Pravomoc správního orgánu rušit věcná břemena nalezneme zakotvenou pro vyvlastňovací úřad na základě zákona o vyvlastnění<sup>471</sup>, či pro pozemkový úřad na základě zákona o půdě<sup>472</sup>. V následujících stránkách této práce však bude pojednáno pouze o zrušení věcného břemene soudem; případy, kdy je věcné břemeno oprávněn zrušit správní orgán budou ponechány stranou s ohledem na skutečnost, že jde již o úpravu spadající více do správního práva, a která tak přesahuje rámec této práce.

---

<sup>469</sup> Viz. podkapitola 3.1 Obecné předpoklady zřízení věcného břemene rozhodnutím.

<sup>470</sup> Samostatně by bylo množné jmenovat též pravomoc soudu zrušit věcné břemeno podle ust. § 336a odst. 2 o.s.ř.; s ohledem na provázanost se zánikem soudní dražbou však bude o tomto způsobu pojednáno až v podkapitole 10.3 Zánik soudní dražbou, tj. v rámci zániku věcných břemen za zákona.

<sup>471</sup> Zákon č. 184/2006 Sb.; nejde nicméně o zánik věcných břemen z vyvlastňovacího zákona popsany v podkapitole 10.5 Zánik v souvislosti s vyvlastněním stavby či pozemku.

<sup>472</sup> Zákon č. 229/1991 Sb., ust. § 9 odst. 5, ust. § 19 odst. 2.

Při tomto způsobu zániku věcné břemeno zaniká dnem právní moci rozhodnutí, případně pozdějším dnem, který je v rozhodnutí uveden. Jelikož jde o konstitutivní rozhodnutí příslušného orgánu, provede se výmaz z katastru nemovitostí záznamem.

## **9.1 ZÁNİK PRO HRUBÝ NEPOMĚR MEZI VĚCNÝM BŘEMENEM A VÝHODOU**

Ustanovení § 151p odst. 3 obč. zák. ve větě první stanoví následující: „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“. Zrušení věcného břemene soudem na podkladě citovaného ustanovení předpokládá splnění následujících předpokladů:

- a) řádné podání příslušného návrhu;
- b) existence změny poměrů;
- c) hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného;
- d) příčinná souvislost mezi změnou poměrů a hrubým nepoměrem mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného<sup>473</sup>;
- e) přiznání přiměřené náhrady<sup>474</sup>;

Poněkud problematickou se jeví dikce předmětného ustanovení co do formulace soud "může". Stejně jako u vzniku věcných břemen rozhodnutím soudu v případě zřízení nezbytné cesty<sup>475</sup> je třeba mít za to, že nejde o vyjádření soudního uvážení. Jsou-li tedy splněny výše uvedené zákonné předpoklady, pak je soud povinen věcné břemeno zrušit (omezit); není přípustné, aby své pravomoci nevyužil s odkazem na dikci zákona, že jde o možnost soudu a nikoli jeho povinnost. Tento výklad byl vysloven i v odborné literatuře<sup>476</sup>.

Jinak platí, že je v pravomoci soudu zrušit jakékoli věcné břemeno, a to bez ohledu na způsob jeho vzniku<sup>477</sup>, určitou výjimku mohou představovat věcná břemena vzniklá ze

---

<sup>473</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 77, dále viz. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 66/03.

<sup>474</sup> Tento předpoklad je předpokladem následným, tj. k jeho naplnění je – při splnění ostatních předpokladů – povinen soud.

<sup>475</sup> Dle ust. § 151o odst. 3 obč. zák. Blíže viz. kapitola 3. Vznik rozhodnutím příslušného orgánu.

<sup>476</sup> Viz. HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 109; FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 563.

<sup>477</sup> Což samozřejmě platí jen tehdy, nestanoví-li zvláštní právní úprava něco jiného.

zákona<sup>478</sup>. Zbývá dodat, že v souladu s nezbytným šetřením existujících práv a s principem minimalizace zásahů státní moci je třeba – jsou-li naplněny zákonné předpoklady pro využití předmětné pravomoci soudu – upřednostnit omezení věcného břemene před jeho zrušením, samozřejmě za předpokladu, že již omezení věcného břemene naplní sledovaný účel.

### 9.1.1 Podání příslušného návrhu

Příslušný návrh, tedy žaloba na zrušení či omezení věcného břemene za náhradu, musí samozřejmě splňovat nezbytné procesněprávní náležitosti. Jejich konkretizace však není předmětem této práce. Z hlediska věcných břemen je naopak podstatnější, kdo je oprávněn (aktivně legitimován) pro podání této žaloby.

V rámci právní teorie, a do jisté míry i právní praxe, existují dva protichůdné názory. Podle prvního je k podání návrhu oprávněn jak vlastník zatížené nemovitosti, tak i osoba z věcného břemene oprávněná<sup>479</sup>. Podle druhého přísluší oprávnění podat návrh na zrušení (omezení) věcného břemene pouze vlastníku zatížené nemovitosti<sup>480</sup>. Tato práce se jednoznačně přiklání k prvnímu jmenovanému názoru, a to z těchto důvodů:

- I. Ustanovení § 151p odst. 3 věta první obč. zák. právo podat návrh nijak neomezuje pouze na vlastníka zatížené věci. Slovy Nejvyššího soudu „z *textu zákona přitom nevyplývá, že by toto právo příslušelo pouze povinnému z věcného břemene*<sup>481</sup>“. Zákonnou podmínkou je, aby došlo k hrubému nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. „*Zákon neříká v cí neprospěch by změna měla být*<sup>482</sup>“.

---

<sup>478</sup> Částečně odlišně HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 109.

<sup>479</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1062 a násled.; SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 53, 54; FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 564; SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 86, 87. Dále viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3619/2008, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 92/2010.

<sup>480</sup> Viz. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 715; BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 79; HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 109; dále viz. příspěvek Z. Kordače, In: HRUDA, O. 5. odborné sympozium Nejvyššího soudu ČR: věcná práva a restituce v judikatuře NS. *Bulletin advokacie*. 7/2010. str. 10. Dále viz. rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. zn. 11 Co 632/97.

<sup>481</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3619/2008.

<sup>482</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1064.

- II. Neumožnění oprávněnému iniciovat zrušení věcného břemene cestou soudní by bylo v rozporu se zásadou rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů. Oprávněný nemá jinou možnost jak jednostranně iniciovat zánik (zrušení) věcného břemene.

Zastánci názoru, že k podání žaloby je legitimován pouze vlastník zatížené nemovitosti, argumentují především tím, že oprávněný má možnost věcného břemene se jednostranně (a tedy bez náhrady) vzdát. Jak bylo nicméně uvedeno výše, takovéto právo oprávněnému z věcného břemene za stávající právní úpravy nesvědčí<sup>483</sup>.

- III. Je důvodné umožnit i oprávněnému z věcného břemene, aby – budou-li splněny ostatní předpoklady předmětného ustanovení – mohl iniciovat zrušení věcného břemene. Bezesporu mohou nastat situace, kdy bude mít oprávněný legitimní zájem dále věcného břemene nevyužívat. Lze samozřejmě namítnout, že oprávněný může věcné břemeno neužívat, a to bez toho, aby došlo k jeho zrušení. Takovýto postup se nicméně nejeví jako vhodný, a to jednak s ohledem na to, že mnohdy dojde ke zřízení věcného břemene za úplatu<sup>484</sup>, či není vyloučena ani povinnost pravidelných úhrad ze strany oprávněného, a jednak i bez ohledu na úplatnost zřízení či trvání věcného břemene není jistě praktické, aby byla nemovitost (v rozsahu zřízeného věcného břemene) neužívána jen z důvodu, že její využívání oprávněným není účelné např. pro změnu osobních poměrů oprávněného<sup>485</sup>.

Lze tedy uzavřít, že k podání návrhu na zrušení (omezení) věcného břemene jsou aktivně (a současně též pasivně) legitimováni jak vlastník zatížené nemovitosti, tak oprávněný z věcného břemene. V případě spoluvlastnictví (ať již nemovitosti zatížené či panující) jsou k žalobě oprávněni nedílně všichni spoluvlastníci; stejně tak při spoluvlastnictví na straně žalovaných<sup>486</sup>. Aktivně ani pasivně nejsou legitimováni osoby, které užívání výhod práva odpovídajícího věcnému břemenu odvozují od osoby z něj oprávněné<sup>487</sup>. Rozumí se samo sebou, že žalobním návrhem musí být zrušení, resp.

---

<sup>483</sup> Viz. podkapitola III.1 Otázka vzdání se práva odpovídajícímu věcnému břemenu.

<sup>484</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1063.

<sup>485</sup> Příkladem budiž věcné břemeno bydlení, jehož výkon se pro nastalou pohybovou neschopnost osoby oprávněné, vyžadující bezbariérový přístup k bytu, stane neúčelný.

<sup>486</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu R 37/1953 (HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. Praktická příručka. 4. vydání. Praha: Linde Praha, 2006. str. 125).

<sup>487</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu R 37/85 (ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 718).

omezení věcného břemene (za náhradu), a nikoli kupř. určení, že věcné břemeno zaniklo<sup>488</sup>.

### 9.1.2 Existence změny poměrů

Ve vztahu k existenci změny poměrů existuje poměrně bohatá judikatura. Obecně platí, že „posuzování změny poměrů předpokládá porovnání poměrů v době, kdy věcné břemeno bylo zřízeno, se stavem v době rozhodování soudu; poměry v době změny vlastnictví zatížené nemovitosti nejsou významné<sup>489</sup>“. Změna poměrů tak nutně musí být změnou oproti stavu při zřízení věcného břemene<sup>490</sup>. Změnou poměrů může být „změna nejen v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků, pokud se výrazným způsobem dotýká dalšího obsahu či trvání věcného břemene. (...) Za změnu poměrů (dostatečnou pro zrušení či změnu věcného břemene<sup>491</sup> – pozn. J.B.) však nelze považovat samu o sobě skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k nemovitosti, na kterou se věcné břemeno váže, protože jde o typické tzv. právo věcné k věci cizí, v němž je povinnost nerozlučně spojena s vlastnickým právem k zatížené nemovitosti<sup>492</sup>“. Obdobně není relevantní změnou poměrů samotné vydání věci v restituci; změna vlastníka zatížené nemovitosti obecně nemá vliv na právní postavení subjektů věcného břemene<sup>493</sup>.

Zpravidla o změnu poměrů nepůjde při neoprávněném výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni (kupř. při výkonu v širším rozsahu), kdy je namíste ochrana negatorní žalobou. „Zákon má v zásadě na mysli takovou změnu poměrů, která nastala v rámci

<sup>488</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2395/2004 (BALÁK, F., KORECKÁ, V., VOJTEK, P. *Občanský zákoník*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. str. 312, 313).

<sup>489</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 269/96 (BALÁK, F., KORECKÁ, V., VOJTEK, P. *Občanský zákoník*. str. 313).

<sup>490</sup> Okamžik zřízení věcného břemene je však patrně nutné brát vždy k rozhodující právní skutečnosti (a nikoli formálně k okamžiku právního vzniku). Kupř. nastala-li by situace, kdy by změna nastala po uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, ale před povolením vkladu (resp. i před podáním návrhu na vklad, k němuž by později došlo), pak lze soudit, že i takováto změna by byla relevantní, jelikož při uzavírání smlouvy strany existenci změny nemohly předvídat.

<sup>491</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu R 1/1965 (SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 87) k tomu uvádí, že nepochybně o změnu jde, nicméně „nový vlastník nemůže nabytí více práv, než měl jeho předchůdce“. Nadto „jestliže (...) žalobkyně měla tísnivou bytovou situaci a byla vdaná již v době, kdy domek koupila (...) nemůže tuto svou situaci, existující v době nabytí nemovitosti, uplatňovat jako změnu poměrů zakládající hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného“.

<sup>492</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 66/03; rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 755/2000.

<sup>493</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1152/2001, rozhodnutí Nejvyššího soudu R 1/1965 (ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI, 2006. str. 275).

existujícího právního vztahu, aniž by docházelo k jeho závažnému a trvalému porušování<sup>494</sup>“. Jak nicméně dodává Nejvyšší soud, „nelze zcela vyloučit ani zrušení věcného břemene (...) pro změnu v chování účastníků právního vztahu, zejména pokud by oprávněný překračoval meze přípustného výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni i poté, co by byl tento (dříve sporný) rozsah určen soudním rozhodnutím, resp. poté, co by mu byla tímto rozhodnutím uložena povinnost zdržet se výkonu práva nad určitý rozsah; nelze zcela vyloučit ani zrušení věcného břemene poté, co byly vyčerpány všechny možnosti jak zabránit zásahům do práv povinné osoby<sup>495</sup>“. Změnou poměrů tak může být i soustavné porušování práv vlastníka zatížené nemovitosti či třetích osob oprávněným v souvislosti s výkonem práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>496</sup>.

J. Fiala uvádí, že by změna poměrů měla být trvalého rázu<sup>497</sup>. Jistě lze souhlasit s tím, že by nemělo jít o změnu zjevně dočasnou (a krátkodobou<sup>498</sup>). Nicméně dle právního názoru autora této práce nelze trvat na tom, aby šlo o změnu nutně povahy trvalé. Spíše lze mít za to, že by mělo jít o změnu, která nebyla v době zřizování věcného břemene reálně předvídatelná; žalobu, jíž by se žalobce domáhal zrušení věcného břemene pro nastalou změnu poměrů, kterou mohl reálně očekávat by patně bylo nutné považovat za výkon práva v rozporu s dobrými mravy.

Věcně může relevantní změnu poměrů představovat nepřeborná škála situací. Za vzorové příklady změn poměrů lze považovat výraznější změny v počtu osob bydlících ve společné domácnosti, změny zdravotního stavu, získání či ztrátu dalších možností bydlení (vše v případě práva bydlení), připojení nemovitosti na veřejnou komunikaci (v případě práva cesty) či veřejný vodovod (v případě práva odebírat vodu). Za změnu poměrů se považuje i promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>499</sup>, a to zvláště při trvajícím zápisu katastru nemovitostí<sup>500</sup>. V odborné literatuře byl vysloven i názor, že změnou poměrů (vedoucí zpravidla ke hrubému nepoměru) je i to, že oprávněný z věcného břemene přestal právo odpovídající věcnému břemeni využívat<sup>501</sup>. S tímto závěrem lze ovšem plně souhlasit jen potud, pokud by již šlo o časově dlouhodobější nevykonávání věcného břemene, které zatíženou nemovitost (jejího vlastníka) výrazně omezuje.

---

<sup>494</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1062.

<sup>495</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4687/2007.

<sup>496</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1062.

<sup>497</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 77.

<sup>498</sup> Dočasný je z povahy věci i pozemský život člověka, byť právě kupř. zvýšení počtu členů domácnosti je relevantní změnou poměrů.

<sup>499</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 55.

<sup>500</sup> Viz. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 566.

<sup>501</sup> Viz. TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 94, 95.

### 9.1.3 Hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

Jak plyne již z dikce předmětného ustanovení, musí jít o hrubý nepoměr mezi věcným břemenem v užším slova smyslu a výhodou oprávněného; nepostačuje tedy kupř. hrubě nesouladné soužití dvou oprávněných z věcného břemene<sup>502</sup>. Nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného může být povahy dvojí, a to povahy objektivní a povahy subjektivní.

V prvním případě, tj. v případě hrubého nepoměru povahy objektivní, půjde o nepoměr mající původ nejčastěji v dotčených nemovitostech či v jiné objektivní skutečnosti (tj. ne v osobních situacích oprávněného či vlastníka zatížené nemovitosti), a tedy o nepoměr relativně majetkově vyčíslitelný. Jak bylo pojednáno výše<sup>503</sup>, lze rozlišovat mezi hodnotou věcného břemene v užším slova smyslu (tj. hodnotou „nevýhody“) a hodnotou práva odpovídajícího věcnému břemeni (hodnotou „výhody“). Nepoměr mezi nimi (relevantní pro zrušení či omezení věcného břemene soudem) bude dán tehdy, pokud hodnota nevýhody převyší hodnotu výhody. V tomto případě tak je na místě provést odborné ocenění obou veličin a tato porovnat. Typickým příkladem bude nepoměr vyvolaný objektivními okolnostmi týkajícími se panující či zatížené nemovitosti, kupř. vybudováním veřejné komunikace či vodovodu k panující stavbě. Jde o případy, kdy objektivně není rozumného důvodu, aby věcné břemeno (ve stávající podobě) nadále existovalo<sup>504</sup>. Odpověď na otázku, kdy zde půjde o nepoměr hrubý, závisí vždy na konkrétním soudním posouzení, nicméně je možné si představit judikatorní stanovení hranice hrubého nepoměru<sup>505</sup>.

V druhém případě jde o nepoměr povahy subjektivní, tedy vyvolaný konkrétními subjektivními okolnostmi (životními situacemi) na straně oprávněného či vlastníka nemovitosti. Tento nepoměr zpravidla není majetkově vyčíslitelný. Sem spadají případy nárůstu (či poklesu) bytové potřeby s ohledem na změnu počtu členů společné

---

<sup>502</sup> Odlišně viz. VESELÝ, O. "Domácí násilí" jako změna poměrů odůvodňující zrušení věcného břemene. *Bulletin advokacie*. 9/2008. str. 41, kde autor dovozuje, že důvodem pro zrušení věcného břemene ve vztahu k jednomu ze dvou oprávněných může být domácí násilí mezi oprávněnými.

<sup>503</sup> Viz. podkapitola 3.2 Majetkové aspekty věcných břemen.

<sup>504</sup> Srov. princip „nemůže býti služebnosti tam, kde není rozumného důvodu, by se jednoho pozemku používalo ve prospěch druhého“ (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R I 946/20, Vážný 9524/1930).

<sup>505</sup> Soudní judikatura by kupř. mohla určit, že o nepoměr hrubý půjde zásadně tehdy, pokud hodnota nevýhody bude o padesát procent převyšovat hodnotu výhody.



domácnosti<sup>506</sup>, či s ohledem na získání (ztrátu) dalších možností bydlení, a obecně i (zpravidla) případy, kdy by se pro změnu své životní situace zrušení věcného břemene domáhal oprávněný. Při tomto „subjektivním“ nepoměru je namístě přihlížet i k tomu, zda popř. v jaké výši byla za zřízení (trvání) věcného břemene hrazena úplata. Existenci hrubého nepoměru v těchto případech nezbyvá než posoudit podle citu spravedlnosti. Při posuzování hrubého nepoměru je nutné „vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu a porovnat ji s případnou újmou, která vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů<sup>507</sup>“.

Posouzení hrubého nepoměru je otázkou skutkovou<sup>508</sup>, která je v dovolacím řízení zpochybnitelná jen tehdy, pokud by šlo o újmu zjevně nepřiměřenou<sup>509</sup>.

#### 9.1.4 Příčinná souvislost

Jak dovodil Nejvyšší soud, „právně významný je jen ten hrubý nepoměr, který vznikl v důsledku změny poměrů<sup>510</sup>“. Mezi změnou poměrů a hrubým nepoměrem tak musí být dána příčinná souvislost; hrubý nepoměr, který existoval již v době zřízení věcného břemene (i při následně nastalé změně poměrů) není relevantní. Hrubý nepoměr plynoucí ze změny poměrů jako důvod pro zrušení (omezení) věcného břemene tak odpovídá zákonem zakotvenému veřejnému zájmu, a totiž, že není v souladu se zájmy společnosti, aby existovala věcná břemena hrubě nepoměrně zatěžující vlastníka zatížené nemovitosti neb oprávněného, nastal-li tento nepoměr v důsledku změny poměrů. Je vyžadována „prostá“ příčinná souvislost; není zapotřebí, aby ke změně poměrů, a tedy i k hrubému nepoměru, došlo zaviněním oprávněného či vlastníka zatížené nemovitosti<sup>511</sup>.

---

<sup>506</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1624/2002 (ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*, str. 274, 275).

<sup>507</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1665/99. Potenciální újmu oprávněného je nicméně třeba porovnávat spíše se stávající újmou (majetkovou nevýhodou) vlastníka, jelikož vlastníku zatíženého pozemku vzniká újma (majetková nevýhoda) existencí věcného břemene a změna poměrů nastalá kupř. na straně oprávněného na ni nemusí mít vliv. Citovaná formulace tak není vždy zcela přiléhavá.

<sup>508</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*, str. 78.

<sup>509</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2695/99.

<sup>510</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1665/99.

<sup>511</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1624/2002.

### 9.1.5 Přiznání přiměřené náhrady

Ohledně náhrady stanoví občanský zákoník pouze tolik, že jde o náhradu za zrušení či omezení věcného břemene, a dále, že musí jít o náhradu přiměřenou. Judikatura dovodila, že „*přiměřená náhrada nemusí vždy spočívat jen v peněžitém plnění, ale může jí být i vytvoření takového stavu, který zabezpečí plnohodnotné uspokojení potřeb oprávněného jiným způsobem, než je dosavadní výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu*<sup>512</sup>“. Přiměřená náhrada má kompenzovat zrušení (omezení) věcného břemene; do její výše tak nelze zahrnovat nároky plynoucí z jiných právních skutečností<sup>513</sup>. Pravidlem bývá přiznání peněžité náhrady jednorázové; dle některých názorů<sup>514</sup> je přípustná však též náhrada spočívající v poskytování opakujícího se peněžitého plnění. Tento závěr nicméně nelze považovat za zcela vhodný.

Není totiž zřejmé, po jakou dobu by měly být náhrada poskytována, ani zda povinnost ji poskytovat bude přecházet spolu s vlastnictvím zatížené nemovitosti. Pokud by tomu tak bylo, pak by prakticky k zániku věcného břemene nedošlo, nýbrž by šlo pouze o obsahovou změnu na kterou cílí druhá věta téhož ustanovení občanského zákoníku. V opačném případě by naopak povinnost poskytovat pravidelnou náhradu stíhala (po určité době) osobu, která již vlastníkem dříve zatížené nemovitosti není (být nemusí), což také není žádoucí. Ustanovení § 151p odst. 3 věty první obč. zák. cílí na vyřešení právního vztahu a nikoli na jeho transformaci v jiný, povahově opět trvalý, právní vztah. Není samozřejmě překážkou, aby byla „jednorázová“ úhrada rozdělena do jednotlivých splátek<sup>515</sup>.

Soud nemusí přiznat oprávněnému žádnou náhradu, a to tehdy, bylo-li by její přiznání v rozporu s dobrými mravy. Může jít kupř. o případ, kdy bude rušeno věcné břemeno již promlčené<sup>516</sup>, či pokud by vlastník zatížené nemovitosti „*zřídil věcné břemeno jen z pouhé ochoty, aniž by takto např. kompenzoval výhodu, kterou mu oprávněný poskytl v jiném právním vztahu*<sup>517</sup>“.

---

<sup>512</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2650/2003 (ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. str. 271). Za náhradu nelze nicméně považovat skutečnost, že soud namísto zrušení věcného břemene přistoupil pouze k jeho omezení, viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu R 37/85 (ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 718).

<sup>513</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Co 2284/98 (BALÁK, F., KORECKÁ, V., VOJTEK, P. *Občanský zákoník*. str. 314). V dané věci šlo o stanovení výše náhrady i s ohledem na poškození zatížené nemovitosti protiprávním jednáním oprávněného.

<sup>514</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 79; ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 715.

<sup>515</sup> Ve srovnání s tím, v případě náhrady za zřízení věcného břemene rozhodnutím může být náhrada spočívající v opakovaném peněžitém plnění praktická, neboť po dobu existence věcného břemene kompenzuje z něj stále plynoucí nevýhodu pro vlastníka zatížené nemovitosti.

<sup>516</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

<sup>517</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 92/2010.

Bližší konkretizaci pro určení výše poskytované náhrady rozvedl Nejvyšší soud i s ohledem na svou předcházející judikaturu následovně: „*Ustanovení § 151p odst. 3 obč. zák. o tom, že náhrada za zrušení věcného břemene má být přiměřená, patří k právním normám s relativně neurčitou hypotézou, které přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Přitom je třeba zvážit okolnosti, za kterých věcné břemeno vzniklo, zda bylo zřízeno bezúplatně či za úhradu. Při rozhodování o výši přiměřené náhrady za zrušení věcného břemene je třeba vycházet z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením věcného břemene dostává vlastníkovi zatížené nemovitosti, jakož i z majetkových důsledků zániku věcného břemene pro oprávněného. Uvedená východiska jsou použitelná nejenom pro úvahu o výši náhrady za zrušení věcného břemene, ale již pro samotné posouzení, zda oprávněnému nárok na takovou náhradu vznikne či nikoliv*<sup>518</sup>“. K uvedenému pojetí je však třeba uvést určité výhrady.

Jistě je správný závěr, že při určování výše náhrady (či vůbec zvažování jejího poskytnutí) je třeba přihlížet k tomu, zda za jeho zřízení byla poskytována oprávněným úhrada či nikoli. Je-li však dále řečeno, že je nezbytné přihlížet jak (i) k rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením věcného břemene dostává vlastníkovi zatížené nemovitosti (tj. k hodnotě věcného břemene v užším slova smyslu, jednodušeji řečeno hodnotě „nevýhody“), tak (ii) k majetkovým důsledkům zániku věcného břemene pro oprávněného (tj. k hodnotě práva odpovídajícího věcnému břemenu, tedy hodnotě „výhody“)<sup>519</sup>, pak tento závěr nelze bez výhrad přejít. Z obou těchto kritérií je namísto přihlížet toliko k hodnotě „výhody“, o kterou oprávněný zrušením věcného břemene přijde. Přiměřená náhrada je náhradou od toho, aby oprávněnému nahradila to, o co zrušením (omezením) věcného břemene přichází. Není podstatné, jakou majetkovou hodnotu získá zrušením věcného břemene vlastník zatížené nemovitosti; v daném případě (a při bezúplatném zřízení věcného břemene) totiž nejde na straně vlastníka o potenciální bezdůvodné obohacení. Obohacení vlastníka nemovitosti vznikající zrušením věcného břemene totiž právní důvod má; je jím jeho trvalý vlastnické právo, jmenovitě jeho elasticita. Vlastník zatížené nemovitosti se tak neobohatí ani bezdůvodně, ani na úkor oprávněného, který obdrží hodnotu „výhody“,

<sup>518</sup> Tamtéž.

<sup>519</sup> K bližšímu vymezení předmětných pojmů viz. podkapitola 3.2 Majetkové aspekty věcných břemen.

kteřá mu právem patří. Naopak pokud oprávněnému bude poskytnuta náhrada ve výši hodnoty nevýhody (kteřá bude zásadně při zrušení věcných břemen nepoměrně vyšší než hodnota výhody<sup>520</sup>), pak dochází k bezdůvodnému obohacení na straně oprávněného, kteřý za zrušení věcného břemene získá hodnotu vyšší, než je hodnota práva odpovídajícího věcnému břemeni, kteřé mu náleželo, tj. větší, než je hodnota „výhody“, a to bez věcného důvodu. Účel ustanovení § 151p odst. 3 obč. zák., věty první, spočívá právě v tom, že jsou rušena věcná břemena, kdy je (zásadně<sup>521</sup>) výše hodnoty „nevýhody“ v hrubém nepoměru oproti poměrně nižší hodnotě „výhody“, a to v důsledku změny poměrů. Nedávalo by tedy smysl, aby za zrušení věcného břemene byla vlastníkem zatížené nemovitosti hrazena hodnota „nevýhody“, čímž by si vlastník nemovitosti vlastně nepomohl.

Příkladem budiž situace, kdy půjde o nemovitost zatíženou věcným břemenem cesty, kteřé bude (např. s ohledem na nevelkou velikost pozemku) cenu zatížené nemovitosti značně snižovat. Kupř. cena nemovitosti zatížené věcným břemenem bude 2.500.000,- Kč, zatímco tržní cena stejné nemovitosti bez věcného břemene by byla 3.000.000,- Kč. Hodnota „nevýhody“ tak bude 500.000,- Kč. Oproti tomu poté, co byla k panující nemovitosti zřízena veřejná komunikace (tj. po změně poměrů) je cena panující nemovitosti s oprávněním plynoucím z věcného břemene pouze o 20.000,- Kč vyšší, než jaká by byla bez existence věcného břemene. Hodnota „výhody“ tak bude právě 20.000,- Kč, když existence věcného břemene sice oprávněné nemovitosti poskytuje určitou výhodu (přijezd ze dvou stran), ale celkem nevýznamné hodnoty. Je tedy evidentní, že je zde dán hrubý nepoměr mezi „výhodou“ a „nevýhodou“ (20.000,- Kč oproti 500.000,- Kč). Pokud nicméně stanovíme výši „přiměřené“ náhrady s ohledem na výši hodnoty „nevýhody“ na 500.000,- Kč (či na jakoukoli částku vyšší než 20.000,- Kč), pak jejím vyplacením vznikne bezdůvodné obohacení na straně oprávněného (dostane náhradu převyšující výši jemu náležící „výhody“). Naopak stanovením náhrady ve výši 500.000,- Kč nijak neprospějeme vlastníku zatížené nemovitosti, pro nějž vyjde koneckonců majetkově nastejno, bude-li věcné břemeno nadále trvat, či nikoli. Zákodárce přitom jistě nezakotvil možnost domáhat se zrušení věcného břemene soudem proto, aby byla výsledná situace pro navrhovatele (jímž zpravidla vlastník zatížené nemovitosti je) prakticky majetkově shodná.

S ohledem na uvedené lze mít za to, že v případě, že bylo věcné břemeno zřízeno bezúplatně, měla by se výše náhrady rovnat hodnotě „výhody“<sup>522</sup>. Teprve v případě, že věcné břemeno bylo zřízeno úplatně, je třeba se zabývat tím, aby jeho zrušením

---

<sup>520</sup> Právě jejich hrubý nepoměr je důvodem rušení věcného břemene; řečené však plně platí pouze u hrubého nepoměru povahy objektivní, viz. výše.

<sup>521</sup> Řečené nemusí platit v případě hrubého nepoměru povahy subjektivní.

<sup>522</sup> Samozřejmě, bude-li vůbec náhrada poskytována. Řečené nicméně platí i mj. pro vznik věcných břemen vydržením (oproti tomu částečně odlišně ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1064).

nevniklo na straně vlastníka zatížené nemovitosti bezdůvodné obohacení, jelikož vlastník zatížené nemovitosti dostal za zřízení věcného břemene úplatu. Není přitom rozhodující, zda bylo placeno stávajícímu nebo předchozímu vlastníku zatížené nemovitosti, ani zda úhradu hradil stávající či dřívější vlastník panující nemovitosti<sup>523</sup>. Lze nicméně soudit, že trvalo-li věcné břemeno delší časové období (více desítek let), pak již není podstatné, zda za jeho zřízení byla hrazena úplata či nikoli, jelikož úhrada za zřízení věcného břemene již patrně (samozřejmě s ohledem na konkrétní okolnosti případu) byla dlouhodobějším trváním věcného břemene konsumována. Pouze v případě, že bylo věcné břemeno zřízeno úplatně, je tedy na místě přiznat jako přiměřenou náhradu částku vyšší, než hodnotu „výhody“, a to o navýšení o poměrnou část zaplacené úhrady<sup>524</sup>.

Rozhodování o zrušení či omezení věcného břemene včetně stanovení náhrady je případem, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání mezi účastníky<sup>525</sup>. Z řečeného plyne, že soud je oprávněn stanovit výši náhrady jinak (vyšší i nižší) než ji účastníci navrhli, jakož i bez toho, aby bylo vůbec její přiznání navrženo<sup>526</sup>. O náhradě (či naopak pouze o zrušení či omezení věcného břemene) nelze rozhodovat částečným či mezitímním rozsudkem, neboť v dané věci nejde o část věci ani o základ uplatněného nároku<sup>527</sup>.

---

<sup>523</sup> V těchto případech již zpravidla byla výše úhrady svým způsobem zahrnuta v nižší převodní ceně zatížené nemovitosti, resp. vyšší převodní ceně panující nemovitosti.

<sup>524</sup> Situace bude jednodušší při věcném břemenu na dobu určitou. Pokud mělo trvat 20 let, nicméně trvalo pouze deset let a nyní dochází k jeho zrušení soudem, pak by bylo vhodné náhradu zvýšit o jednu polovinu poskytnuté úhrady zvýšenou o uplynulou průměrnou desetiletou inflaci. Při věcných břemenech na dobu života lze vycházet plánované doby trvání věcného břemene odpovídající průměrné naději na dožití oprávněného při zřízení věcného břemene. U ostatních, povahově trvalých, věcných břemen je situace složitější; je možné vycházet kupř. z „plánované“ doby trvání věcného břemene kupř. 100 let. Pravdou ovšem je, že takto určená doba trvání nemá reálný podklad. V tomto případě (avšak na rozdíl od ostatních) tak vskutku nezbyvá, než stanovit navýšení hodnoty „výhody“ úvahou soudu dle ust. § 136 o.s.ř. (srov. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1064).

<sup>525</sup> Dle ust. § 153 odst. 2 o.s.ř.; viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 56.

<sup>526</sup> J. Spáčil uvádí, že „domáhá-li se žalobce zrušení bez náhrady a netvrdí-li skutečnosti, ze kterých by vyplývalo, že poskytnutí náhrady bude v daném případě v rozporu s dobrými mravy, a ani přes poučení žalobu neupraví, bude třeba ji zamítnout“ (SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 87). Tento názor autor práce nesdílí s ohledem na to, že soud je v daném případě oprávněn (a při splnění hmotněprávních předpokladů též případně povinen) rozhodnout i bez ohledu na návrhy účastníků. Jestliže žalobce neprokáže (či ani dostatečně netvrdí) skutečnosti odůvodňující nepřiznání náhrady, pak by soud měl – jsou-li splněny zákonem požadované předpoklady – věcné břemeno zrušit (omezit) a přiznat náhradu ve výši, kterou sám považuje za přiměřenou.

<sup>527</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 56.

## 10. ZÁNİK ZE ZÁKONA

S ohledem na označení této kapitoly, resp. s ohledem na dikci občanského zákoníku, který v ust. § 151p odst. 1 stanoví, že „*věcná břemena zanikají (...) ze zákona*“, by bylo lze soudit, že k zániku věcného břemene dojde již na základě účinnosti konkrétní právní normy (s právní silou zákona), tj. bez toho, aby byla nutná existence další právní skutečnosti. Tak tomu nicméně – vzhledem k stávající právní úpravě – není, byť, teoreticky vzato, není překážky, aby byl takovýto zánik věcných břemen zákonodárcem zakotven<sup>528</sup>.

Právní teorie uvádí, že věcná břemena za zákona zanikají tehdy, je-li splněna hypotéza stanovená právní normou<sup>529</sup>. Jednodušeji řečeno, o případ zániku věcných břemen ze zákona jde tehdy, stanoví-li zákon konkrétní podmínky, při jejichž splnění věcná břemena zanikají. K tomu lze ovšem poznamenat, že se zde dosti stírá rozdíl mezi dalšími výslovně upravenými způsoby zániku věcných břemen (zánikem na základě smlouvy a zánikem rozhodnutím příslušného orgánu), u kterých taktéž nutně musí dojít k naplnění zákonem stanovených podmínek (hypotéz), na základě čehož věcné břemeno zanikne<sup>530</sup>, a to opět ve spojení s konkrétním ustanovením zákona, které zánik předpokládá. Vzájemné odlišení těchto způsobů zániku lze nalézt v tom, že v případě zániku ze zákona jde o veškeré ostatní zákonem výslovně upravené způsoby zániku věcných břemen, přičemž na rozdíl od zániku na základě smlouvy resp. z rozhodnutí příslušného orgánu zde zánik věcného břemene není primárním (prvořadě zamýšleným) důsledkem vůle účastníků, resp. individuálního právního aktu orgánu veřejné moci, nýbrž spíše sekundárním důsledkem objektivně nastalých skutečností, které ovšem taktéž mohou mít povahu rozhodnutí orgánu státní moci.

Jedním z případů zániku věcných břemen ze zákona je zánik v souvislosti s vyvlastněním podle § 6 zákona č. 184/2006 Sb. Zde věcné břemeno zaniká dnem právní moci rozhodnutí o vyvlastnění stavby či

---

<sup>528</sup> Příkladem může být situace, kdy by zákon stanovil, že věcná břemena určitého typu zanikají. Jestliže kupř. zákonodárce zřídil konkrétní věcná břemena zákonným opatřením předsednictva FS č. 297/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, pak by mohl nyní právní vztahy dotčených osob vyřešit jinou právní formou, přičemž by stanovil, že věcná břemena vzniklá tímto zákonným opatřením ke konkrétnímu dni zanikají.

<sup>529</sup> Viz. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 712.

<sup>530</sup> V případě zániku na základě smlouvy tedy musí dojít k platnému (a účinnému) uzavření smlouvy a ke vkladu výmazu do katastru nemovitostí; v případě zániku rozhodnutí pak k právní moci zákonem předpokládaného rozhodnutí, atp.

pozemku. K zániku věcného břemene tak dochází obdobně jako v případě zániku na základě rozhodnutí příslušného orgánu, právní mocí konkrétního rozhodnutí. Rozdíl zde však spočívá v tom, že rozhodnutí o vyvlastnění věcně (a současně i primárně) řeší něco jiného, než zánik věcného břemene. Zánik věcného břemene není primárním cílem, nýbrž sekundárním důsledkem. Lze nicméně uvést, že členění způsobů zániku věcných břemen je otázkou teoretickou, která postrádá většího praktického významu.

Stávající (účinná) právní úprava zná následující případy zániku věcných břemen ze zákona:

- Zánik trvalou nemožností výkonu (§ 151p odst. 2 obč. zák.);
- Zánik smrtí, resp. zánikem osoby oprávněné (§ 151p odst. 4 obč. zák.);
- Zánik soudní dražbou (§ 336l odst. 5 o.s.ř.);
- Zánik v rámci insolvenčního řízení (§ 285 odst. 1 písm. b) ins. zák.);
- Zánik v souvislosti s vyvlastněním stavby či pozemku (§ 6 zákona č. 184/2006 Sb.);

Jelikož k zániku věcných břemen dochází konstitutivně již ze zákona (ve spojení s naplněním zákonem předvídaných hypotéz té které právní normy), jsou takto zaniklá věcná břemena z katastru nemovitostí vymazávána záznamem<sup>531</sup>, a to na základě souhlasného prohlášení osoby oprávněné ze zaniklého věcného břemene (zapsané v katastru nemovitostí) a vlastníka dříve zatížené nemovitosti, či na základě odpovídajícího rozhodnutí. V případě pochybností (např. při trvalé nemožnosti výkonu) může jít o soudní rozhodnutí určující, že nemovitost není zatížena předmětným (tj. zaniklým, avšak dosud zapsaným) věcným břemenem. Zbývá dodat, že právo domáhat se určení neexistence věcného břemene nepodléhá promlčení.

## **10.1 ZÁNİK TRVALOU NEMOŽNOSTÍ VÝKONU**

Dle ust. § 151p odst. 2 obč. zák. „*věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká*“. Z citovaného ustanovení plyne, že předpokladem zániku věcného břemene

---

<sup>531</sup> Ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., podle něž je nutný výmaz vkladem vždy tehdy, nestanoví-li občanský zákoník či jiný zákon jinak, zde nenajde uplatnění, neboť konkrétní ustanovení zákona, na jehož základě k zániku věcného břemene došlo, již samo o sobě stanoví, že „*věcné břemeno zanikne*“ (srov. kupř. ust. § 151p odst. 2, 4 obč. zák.). Jestliže věcné břemeno zaniklo, pak z logiky věci není na místě povolování konstitutivního vkladu výmazu. Takovéto konkrétní ustanovení tak představuje ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. předpokládanou zákonnou výjimku.

je zde jednak skutečnost, že (i) zatížená věc nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby (v případě věcných břemen *in personam*), resp. prospěšnějšímu užívání panující nemovitosti (v případě věcných břemen *in rem*) a jednak, že (ii) k této skutečnosti došlo v důsledku změn, jež jsou svou povahou trvalé. Okamžikem naplnění obou těchto podmínek věcné břemeno zaniká *ex lege*.

K podmínce nemožnosti plnění věcného břemene lze uvést, že není rozhodné, zda důvod nemožnosti leží na straně nemovitosti zatížené či oprávněné (resp. osoby oprávněné), či zda jde o jakýkoli jiný důvod<sup>532</sup>. Podstatné je, že výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni není možný. Může přitom jít o nemožnost faktickou<sup>533</sup> i právní. Každopádně však musí jít o nemožnost výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni v celé jeho šíři, a nikoli o nemožnost částečnou; v takovém případě by šlo o zužující změnu věcného břemene. Dále je třeba odlišovat nemožnost a nedůvodnost výkonu práva. Skutečnost, že výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni je sice možný, nicméně není vhodný (důvodný) nevede k jeho zániku *ex lege*; může však vést k jeho zrušení soudem dle ust. § 151p odst. 3 obč. zák.<sup>534</sup>. Posouzení, zda je výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni vskutku nemožný, plyne vždy z konkrétních okolností věci.

Poněkud komplikovanější je splnění podmínky druhé, a totiž toho, aby šlo o důsledek změn, jež jsou povahy trvalé. Jakkoli totiž zákon stanoví, že přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká, není zcela jasné, kde se hranice mezi nemožností trvalou a nemožností přechodnou nachází. Lze soudit, že o přechodnou nemožnost půjde tehdy, pokud je zřejmé (očekávatelné), že v budoucnu nutně tato změna odpadne; časový horizont odpadnutí změny by ovšem měl být reálně

---

<sup>532</sup> Viz. též BIČOVSKÝ, J. Věcná břemena. *Správní právo*. 6/1983. str. 342. Oproti tomu J. Spáčil (kupř. v SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 85, 86) rozděluje zánik pro nemožnost „služby“ (tj. na straně zatížené nemovitosti) a pro nemožnost výkonu práva (tj. na straně oprávněné osoby či panující nemovitosti). Přičítání důvodu nemožnosti jedné ze stran se však nejeví být účelným, a to i s ohledem na skutečnost, že důvod změn může být dán i mimo nemovitost panující i sloužící. Příkladem budiž zastavění pozemku ležícího mezi nemovitostí sloužící a panující z věcného břemene cesty, pro něž je vykonávání práva cesty vyloučeno (viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 283), či změna právní úpravy, která nově výkon (plnění) práva odpovídajícího věcnému břemeni zapovídá.

<sup>533</sup> Kupř. vyschnutí pramene ve studni (viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 283), či zastavění pozemku, který byl panující nemovitostí z věcného břemene průhonu dobytka (SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 85).

<sup>534</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 346/2006.



dosažitelný<sup>535</sup>. Trvalou změnou pak bude změna, u níž nelze reálně očekávat, že by v blízkém časovém horizontu měla odpadnout<sup>536</sup>. Zhusta však mohou nastávat situace, kdy bude obtížné určit, zda jde o nemožnost trvalou či přechodnou.

Samostatnou otázkou je, zda jde o trvalou nemožnost tehdy, kdy je změna odstranitelná (např. uvedením do původního, či jiného, avšak výkon věcného břemene nevylučujícího, stavu). I zde bude patrně rozhodující to, zda lze odstranění změny reálně očekávat, a to ať již s ohledem na postup původce změny, či naopak s ohledem na postup oprávněného z věcného břemene, případně jiný očekávatelný vývoj věci. Věcné břemeno tak kupř. nezanikne v případě, že vlastník zatížené nemovitosti provedl takovou úpravu stavby, která (zatím) výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni vylučuje, nicméně v pokračujících plánovaných stavebních úpravách je plánováno (a postupně realizováno) dosažení stavu, jenž výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni umožňuje. Stejně tak lze soudit, že věcné břemeno nezanikne tehdy, pokud se oprávněný řádně (a po právu) domáhá uvedení změn do původního stavu cestou soudní.

Pod tento způsob zániku věcných břemen lze řadit i případ, kdy dojde k zániku služebné či panující věci<sup>537</sup>. V této souvislosti je nicméně vhodné upozornit na dřívější institut „obživení služebnosti“, kdy se uplatnilo ust. § 525 občanského zákoníku občanského, jež stanovilo, že „*zkázou pozemku služebného nebo panujícího služebnost se sice zastaví; jak mile však pozemek aneb stavení zase v předešlý způsob se uvede, nabude služebnost opět předešlé moci své*<sup>538</sup>“. Dle tehdejší judikatury také platilo, že „*k obživení služebnosti bytu stačí, že se na téže stavební parcele, na níž byla shořelá budova, vybuduje nové stavení, v němž lze služebnost vykonávat*<sup>539</sup>“.

Nutno dodat, že citovaný § 525 se vztahoval na přechodnou nemožnost výkonu služebnosti, která skončila právě znovuoobením pozemku (stavby). Při trvalé nemožnosti výkonu docházelo k zániku služebnosti; pravidlo „obživení služebnosti“ se tak na trvalou nemožnost nevztahovalo. Tato skutečnost svědčí o tom, že trvalost změn se v tehdejší právní teorii svou povahou blížila spíše nemožnosti obnovení původního stavu. „*Grund und Boden kann in der Regel nicht dauernd zerstört werden. Deshalb befasst sich § 525 nur mit einer vorübergehenden Störung, welche die Ausübung der Dienstbarkeit unmöglich macht. Für dauernde Unmöglichkeit gilt wieder § 1447. Es ist daher zu unterscheiden: 1. Die Dienstbarkeit erlischt bei dauernder Zerstörung des dienstbaren Grundes (...). 2. Bei vorübergehender*

---

<sup>535</sup> Obdobně, jako se lze setkat se stanoviskem, že nájem může být sjednán nejdéle na 99 let, nemělo by ani zde jít o budoucnost časově neomezenou. Nabízí se, aby bylo uvažováno v časovém horizontu deseti let, tedy v délce promlčecí doby práv odpovídajících věcnému břemeni.

<sup>536</sup> I zde lze vycházet z desetileté lhůty, nicméně je otázkou, zda takováto lhůta není již přespříliš dlouhá.

<sup>537</sup> Viz. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 713. Zánik nemovitosti připadá z logiky věci v úvahu pouze u staveb.

<sup>538</sup> *Obecný zákoník občanský Císařství Rakouského*. Díl první. Vídeň: C. K. Tiskárna dvorská a státní. 1862.; srov. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 283; SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 51. Srov. též EHRENZWEIG, A. *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*. str. 381.

<sup>539</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Rv I 1373/27; Vážný 7355/1027.

*Zerstörung des dienstbaren Grundes erlischt die Servitut nicht, sie wird nur bis zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes eingestellt und lebt dann in vollem Umfange wieder auf, es sei denn, dass der Servitutsberechtigte den Untergang der dienstbaren Sache durch sein Verschulden herbeigeführt hat*<sup>540</sup>.

J. Spáčil zde klade otázku, zda se pravidlo „obživnutí služebnosti“ uplatní i dnes, přičemž dochází k závěru, že ano, dojde-li k obnovení zaniklé stavby v desetileté promlčecí lhůtě, přičemž nesmí současně dojít k (materiálnímu) rozšíření zatížení věcným břemenem, a je nutno řešit věc i s přihlédnutím k dobrým mravům<sup>541</sup>. S touto odpovědí se však nelze plně ztotožnit. Především je nutno uvést, že stávající právní úprava ustanovení obdobné výše citovanému § 525 občanského zákoníku nezná. Naopak v případě zániku služebné (příp. panující) věci najde uplatnění ust. § 151p odst. 2 obč. zák., které hovoří o zániku věcného břemene. Pro zánik věcného břemene zde hovoří i zásada principiální restrikce věcných břemen<sup>542</sup>. S ohledem na uvedené zastává toto práce stanovisko, že zásadně věcné břemeno zaniká spolu se zánikem věci služebné (panující). Tak tomu bude zejména tehdy, dojde-li k zániku stavby působením náhody, vyšší moci, či jednáním třetí osoby (tj. odlišné od vlastníka zatížené věci, resp. oprávněného). Stejně jako postihuje náhoda vlastníka věci<sup>543</sup>, musí též odpovídající měrou postihovat oprávněného z věcného břemene, když věcné břemeno představuje oddělenou výseč práva vlastnického. Jinak řečeno, nebezpečí škody na věci nese (poměrně) vlastník zatížené věci i oprávněný z věcného břemene; pokud věc zanikne, pak každý přijde o tu část svých práv (resp. majetkovou hodnotu), které mu náležely. Nebylo by spravedlivé, pokud by stavba zatížená věcným břemenem, která (bez přičinění jejího vlastníka) zcela zanikla a byla následně vlastním nákladem vlastníka znovupostavena, měla být zatížena věcným břemenem<sup>544</sup>. Opačný výklad by mnohdy vedl k tomu, že stavba nebude (bývalým) vlastníkem úmyslně obnovována kupř. po dobu života osoby z věcného břemene oprávněné, což jistě také není žádoucí.

---

<sup>540</sup> KLANG, H. und a. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. str. 422, 423. Volně přeloženo: Pozemek nemůže být zpravidla trvale zničen. Proto se § 525 zabývá jen přechodným zničením (poruchou), které výkon služebnosti znemožňuje. Na trvalou nemožnost se uplatní § 1447. Je proto nutno rozlišovat: 1. služebnost zaniká trvalým zánikem pozemku; 2. při přechodném zániku služebného pozemku služebnost nezaniká, bude do znovuoobnovení původního stavu přerušena a poté se v plném rozsahu obnoví, ledaže zkázu služebné věci způsobil svým zaviněním oprávněný.

<sup>541</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 51, 52.

<sup>542</sup> Viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 51, 52.

<sup>543</sup> Jde o obecný právní princip *casum sentit dominus*.

<sup>544</sup> Vlastník zaniklé stavby by nadto novou postavil nikoli z titulu zaniklého vlastnictví, nýbrž z titulu trvajících vlastnictví k pozemku, vůči němuž nepříslušela oprávněnému žádná práva.

Jiná bude ovšem situace, kdy by zánik služebné nemovitosti (stavby) protiprávně způsobil její vlastník<sup>545</sup>. Formálně vzato, mělo by i zde dojít k zániku věcného břemene, jelikož zanikl i jeden z prvků právního vztahu věcných břemen, a totiž předmět zatížený věcným břemenem, přičemž výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni je tak jako tak nemožný<sup>546</sup>. Nicméně vzhledem k tomu, že k předmětné situaci došlo protiprávním jednáním individuálně určeného povinného z věcného břemene, jeví se tato argumentace jako příliš formalistická. Tato práce se proto přiklání k závěru, že k zániku věcného břemene nedojde tehdy, způsobil-li výše popsany stav svým protiprávním jednáním vlastník zatížené nemovitosti, a domáhá-li se oprávněný bez větších časových odkladů<sup>547</sup> toho, aby byl obnoven předešlý stav, resp. stav jemu obdobný<sup>548</sup> (je-li to samozřejmě možné). Tato argumentace reflektuje obecné právní principy, které zapovídají, aby vlastník zatížené nemovitosti měl prospěch (spocívající v zániku věcného břemene, jež zatěžovalo jeho nemovitost) ze svého vlastního protiprávního jednání. Neobstojí přitom námitka, že se oprávněný může domáhat náhrady škody; toto právo samozřejmě oprávněný má, nicméně je-li možné obnovení původního stavu, pak by oprávněný měl mít možnost sám zvolit ten způsob právní ochrany, který považuje za vhodnější. Tento výklad přitom nemusí být nutně v rozporu s ust. §151p odst. 2 obč. zák., jelikož je-li možné obnovení původního stavu, a domáhá-li se toho oprávněný z věcného břemene, pak jde pouze o přechodnou nemožnost výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>549</sup>. Ostatně je třeba zmínit, že Nejvyšší soud k trvalým změnám ve smyslu ust. § 151p odst. 2 obč. zák. uvedl, že „*k těmto změnám nesmí dojít protiprávně, zejména povinný nesmí provést sám takové změny, které by nadále činily výkon práva oprávněného nemožným*“<sup>550</sup>.

---

<sup>545</sup> Stejně tak, pokud by za její zánik vlastník odpovídal.

<sup>546</sup> Avšak nikoli trvale, viz. dále.

<sup>547</sup> Lze soudit, že by mělo jít nanejvýš o dobu tří let, jelikož i v této době se právo domáhat se obnovení původního stavu promlčuje. Desetiletá promlčecí doba se zde neuplatní, jelikož nejde o promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni, nýbrž práva sloužícího k jeho ochraně.

<sup>548</sup> Samozřejmě nelze trvat na tom, aby bylo nutné obnovovat striktně původní stav. Při takto formalistickém výkladu (vedeném myšlenkou "nevstoupíš dvakrát do téže řeky") by obnovení původního stavu nebylo možné prakticky nikdy. V tomto směru judikovala prvorepubliková i současná právní praxe (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Rv I 1373/27, Vážný 7355; dále srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1593/2007).

<sup>549</sup> Uvedená argumentace se patrně přiměřeně použije i na situaci, kdyby naopak došlo k zániku stavby panující, a to protiprávním jednáním osoby z věcného břemene oprávněné. Právo odpovídající věcnému břemeni totiž může být do jisté míry i současně povinností. V praktickém životě nicméně takováto situace nastane jen stěží.

<sup>550</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 346/2006; viz. též rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 129/2009.

Obdobně by nemělo k zániku věcného břemene dojít tehdy, kdy došlo kupř. probíhající zásadní rekonstrukcí panující stavby k jejímu dočasnému zániku. Je-li z postupu věcí (z plánů rekonstrukce, ze stavebního povolení, jakož i z realizace rekonstrukce) zřejmé, že panující stavba bude (má být) obnovena, pak není relevantního důvodu trvat na tom, že kupř. věcné břemeno cesty ve prospěch dotčené stavby, spolu s jejím zánikem zaniklo. Takováto argumentace jeví se být přespříliš formalistická. Má-li být důvod nemožnosti výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni dán zánikem stavby panující, pak je k zániku věcného břemene nutno přistupovat obzvlášť restriktivně.

Lze ostatně do jisté míry odkázat i na další rozhodnutí Nejvyššího soudu, který – ve vztahu k přestavbě a nikoli zániku stavby – dovedl, že „v případě, že budova, ve které je místnost zatížená věcným břemenem je přestavěna tak, že tato místnost již (s vlastnostmi uvedenými v právním úkonu zřizujícím věcné břemeno) neexistuje, věcné břemeno zanikne pro nemožnost výkonu jen v případě, že není možné uvedení věci do původního stavu a v budově není obdobná (nikoliv tedy jen totožná) místnost, ve které by bylo možno právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat. Je též třeba vzít v úvahu, zda oprávněné osobě byla poskytnuta možnost chránit své právo ve stavebním řízení. V případě, že znovuzřízení předmětné místnosti je možné, může se jej oprávněná osoba domáhat v soudním řízení; jde totiž o ochranu jejího porušeného práva ve smyslu § 4 ObčZ. V případě, že již výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni nebude možný a toto právo v důsledku přestavby zanikne, přichází do úvahy vypořádání podle obecných předpisů o náhradě škody<sup>551</sup>“. Může-li se tedy oprávněný z věcného břemene domáhat obnovení původního stavu, když současný stav výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni vylučuje, pak z logiky věci nelze dosud hovořit o zániku věcného břemene, jelikož právě (existující) právo odpovídající věcnému břemeni by oprávněným bylo domáháním se obnovení původního stavu bráněno. Není přitom důvod nepoužít tuto argumentaci též ve vztahu k zániku stavby jako celku. Je nutno nicméně konstatovat, že otázka zániku věcného břemene při zániku zatížené stavby, jenž byl protiprávně vyvolán jejím vlastníkem, nebyla dosud jednoznačně vyřešena.

---

<sup>551</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1304/2007; Nejvyšší soud zde vyšel též z výše zmiňované prvorepublikové judikatury (sp. zn. Rv I 1373/27, Vážný 7355). Toto rozhodnutí bylo přijato i právní teorií, viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1037.

Zbývá dodat, že k nemožnosti výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni musí dojít v důsledku nastalých změn<sup>552</sup>. Pokud by výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni byl (trvale) nemožný již od počátku, tak nemohlo břemeno platně vzniknout.

## **10.2 ZÁNÍK SMRTÍ, RESP. ZÁNÍKEM OSOBY OPRÁVNĚNÉ**

Ač to nebývá obvyklé, v případě zániku věcného břemene smrtí, resp. zánikem osoby oprávněné, není ani zcela jednoznačné, jaké je vlastně znění právní normy, která tento způsob zániku upravuje. Řeč je o ust. § 151p odst. 4 obč. zák. Nejčastěji se uvádí následující dikce: „*patří-li právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem. Věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku přecházejí při jeho převodu či přechodu na nabyvatele podniku. To platí i v případě převodu nebo přechodu takové části podniku, která může být provozována jako samostatný podnik*“. Z citovaného znění vychází i tato práce, a to i přesto, že v důsledku pochybení zákonodárce při označení novelovaného ustanovení byly vysloveny i názory opačné<sup>553</sup>.

Předmětný způsob zániku dopadá pouze na věcná břemena *in personam*, a to vyjma těch věcných břemen, která byla zřízena v souvislosti s provozem podniku<sup>554</sup>. Právo odpovídající věcnému břemeni tak (vyjma uvedené výjimky) nepřechází na právní nástupce oprávněného, ať je tento fyzickou či právnickou osobou<sup>555</sup>. Bude-li z věcného břemene oprávněných více osob, pak smrtí (zánikem) jediné z nich věcné břemeno nezaniká. Nepřekvapí, že zánik věcných břemen (služebností) smrtí, resp. zánikem oprávněné osoby znala i tradiční občanskoprávní teorie, která nicméně v případě fyzických osob připouštěla i rozšíření práva odpovídajícího věcnému břemeni (práva služebnosti) též na dědice<sup>556</sup>.

---

<sup>552</sup> Srov. dikci ust. § 151p odst. 2 obč. zák. „*nastanou-li takové trvalé změny*“.

<sup>553</sup> Novela občanského zákoníku č. 443/2006 Sb. doplnila poslední dvě věty předmětného ustanovení. Namísto ust. § 151p obč. zák však dle vlastního znění novelovala ust. § 151 písm. p) obč. zák. Žádné takové ustanovení se však v občanském zákoníku nenachází. Úmysl zákonodárce zůstává nicméně jasný. K názorům ohledně správného znění viz. kupř. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 474; ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 713.

<sup>554</sup> K pochybnostem ohledně určení souvislosti věcného břemene s provozem podniku, jakož i k „dělitelnosti“ věcného břemene při převodu samostatných částí podniku viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 57, 58.

<sup>555</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 946/2003.

<sup>556</sup> Viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 284. Není bez zajímavosti, že ve vztahu k reálným břemenům byl – pro případ zaviněného usmrcení osoby oprávněné z výměnku vlastníkem zatížené

### 10.3 ZÁNİK SOUDNÍ DRAŽBOU

Zánik věcných břemen upravuje i občanský soudní řád, a to v rámci úpravy výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí<sup>557</sup>. Ustanovení § 336l odst. 5 o.s.ř. stanoví, že „*věcná břemena a nájemní práva, nejde-li o nájem bytu nebo věcné břemeno bydlení, neuvedená v dražební vyhlášce nebo neoznámená soudem po zahájení dražebního jednání, a předkupní práva k vydražené nemovitosti zanikají dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel jejím vlastníkem*“. Podle ust. § 336a odst. 1 písm. d), o.s.ř. pak platí, že „*podle výsledků ocenění a ohledání provedeného podle § 336 určí soud soudu známá věcná břemena a nájemní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou*“. Podle odst. 2 téhož ustanovení pak „*soud zároveň rozhodne o zániku nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, jestliže (a) není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a (b) toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitost v dražbě*“.

Již z řečeného plyne, že v souvislosti se soudní dražbou nezanikají věcná břemena bydlení. Výjimkou je situace, kdy by byly naplněny podmínky ust. § 336a odst. 2, a totiž jednak hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného<sup>558</sup> a jednak výrazné omezení možnosti úspěšně prodat zatíženou nemovitost, a soud rozhodl o zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>559</sup>.

O ostatních věcných břemenech platí, že je to soud, kdo po ohledání nemovitosti a provedení jejího ocenění určí, která věcná břemena nezanikají. Při určení, která věcná břemena nezaniknou, vychází soud z toho, zda jde o věcná břemena, o nichž by to stanovil zvláštní zákon<sup>560</sup>, a dále zda – s přihlédnutím k výsledkům ocenění a ohledání –

---

nemovitosti – vysloven závěr, že reálné břemeno takovouto smrtí oprávněného nezanikne, nýbrž „*trvá (...) dále přes dobu usmrcení výměníka až do doby jeho pravděpodobné přirozené smrti, ježto zločinem neb zaviněním samého zavázaného způsobená smrt nemůže býti pro hospodáře důvodem sproštujícím jako na příkl. smrt přirozená, neb jím (hospodářem) nezaviněná*“ (O soukromoprávních následcích výměníkovy smrti. *Právník*. XLVIII. 1909. str. 808). Lze však očekávat, že současné právní úpravě se uvedený názor neuplatní.

<sup>557</sup> K úpravě zániku věcných břemen (služebností) za obecného zákoníku občanského viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 285, 286.

<sup>558</sup> Blíže viz. již podaný výklad – stať 9.1.3 Hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného.

<sup>559</sup> V takovém případě by formálně vzato šlo o zánik věcného břemene rozhodnutím.

<sup>560</sup> Jde vesměs o tzv. legální věcná břemena, konkrétní případy blíže viz. TRIPES, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. str. 489.

je vhodné<sup>561</sup>, aby věcná břemena zatěžovala nemovitost i nadále. Rozhodující tak bude důvodnost trvání věcného břemene v porovnání s vyšší ocenění věcného břemene jako závady<sup>562</sup>. Příkladem věcného břemene, které by dražbou nemělo zaniknout, je věcné břemeno, které bylo zřízeno na základě rozhodnutí, samozřejmě při nezměněných skutkových okolnostech<sup>563</sup>. Je třeba zdůraznit, že jistý obecný zájem na trvání věcných břemen je imanentní všem věcným břemenům, což plyne z principu ochrany nabytých práv. Osoba oprávněná z věcného břemene po právu očekává, že její oprávnění k zatížené nemovitosti je principiálně trvalé<sup>564</sup>. Je tedy nezbytné, aby při vymezení věcných břemen, která prodejem v dražbě nezaniknou, postupoval soud s maximální šetrností vůči osobě z věcného břemene oprávněné. I z ústavního principu minimalizace zásahů státní moci plyne, že zánik věcného břemene v dražbě má být toliko výjimkou, ke které je třeba přistoupit pouze tehdy, kdy trvání věcného břemene vážně omezuje prodejnost (vydražitelnost) zatížené nemovitosti, a současně kdy zánik věcného břemene je z hlediska důvodnosti jeho existence přípustný. K zániku věcného břemene nemůže dojít i kupř. tehdy, je-li dražen pouze spoluvlastnický podíl zatížené nemovitosti, která je jako celek zatížená věcným břemenem.

Pokud nicméně nepůjde o věcné břemeno, o němž by soud neurčil, že prodejem v dražbě nezaniká, pak věcné břemeno na základě zákona zaniká dnem, kdy se stal vydražitel vlastníkem dražené nemovitosti. Připomeňme, že dle ust. § 336l odst. 2 o.s.ř. se vydražitel stává vlastníkem vydražené nemovitosti, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu. O zániku věcného břemene soud vyrozumí příslušný katastrální úřad. Zbývá ovšem dodat, že příslušná úprava občanského soudního řádu nestanoví nic o náhradě za takto zaniklé (zrušené) právo odpovídající věcnému břemeni. S odkazem na čl. 11 Listiny základních práv a svobod (jakož i výklad již podaný) lze nicméně soudit, že přiznání odpovídající

---

<sup>561</sup> Předchozí právní úprava hovořila o tom, zda je zájem společnosti na jejich trvání.

<sup>562</sup> Otázku posouzení důvodnosti trvání věcného břemene nutno nahlížet komplexně. I když půjde o věcné břemeno nevalného významu, pak patrně nemusí být vždy na místě jeho zánik, jestliže i výše ocenění tohoto věcného břemene jako závady, bude nevýznamná.

<sup>563</sup> Kupř. věcné břemeno cesty, které (při nezměněných okolnostech) bylo pro důvodnost jeho existence soudem zřízeno.

<sup>564</sup> Jistě, lze zřídit i věcné břemeno na dobu určitou, nicméně právě s trváním věcného břemene po celou určenou dobu oprávněná osoba důvodně počítá. Stejně tak u osobních věcných břemen oprávněná osoba důvodně očekává, že toto bude trval až do její smrti (zániku). Jak dovodil Nejvyšší soud, „*ten, kdo osobní (a bezpochyby i nemovitostní – pozn. J.B.) věcné břemeno zřizuje, i ten, komu náleží odpovídající právo, jednají v důvěře, že jde o trvalé oprávnění*“ (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1304/2007).

náhrady je z ústavněprávního pohledu nezbytné, a že způsob její úhrady v rámci soudní dražby bude tak muset být dovozen rozhodovací praxí.

#### **10.4 ZÁNİK V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ**

Podle ust. § 285 odst. 1 písm. b) ins. zák. platí, že „zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, věcná břemena, která zatěžují zpeněžovaný majetek a která jsou podle ustanovení tohoto zákona v insolvenčním řízení neúčinná“. Neúčinnost věcných břemen podle insolvenčního zákona pak upravuje ust. § 248 odst. 3 ins. zák., podle nějž „věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými“. Z citovaných ustanovení je zřejmé, že zánik se vztahuje pouze na věcná břemena, která (i) zatěžovala zpeněžovaný majetek, současně (ii) vznikla za nápadně nevýhodných podmínek, a to (iii) poté co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení. Podle ust. § 109 odst. 4 ins. zák. přitom platí, že „účinky zahájení insolvenčního řízení nastávají okamžikem zveřejnění vyhlášky, kterou se oznamuje zahájení insolvenčního řízení, v insolvenčním rejstříku“. Neúčinnost ani zánik se nemůže týkat věcného břemene, které zatěžuje celou nemovitost, z níž se v majetkové podstatě nachází pouze určitý spoluvlastnický podíl<sup>565</sup>.

Zajímavou otázkou samo o sobě bude určení, zda věcné břemeno vzniklo za nápadně nevýhodných podmínek. Věcná břemena totiž jen zřídka kdy vznikají na výlučně tržní bázi. Patrně bude nezbytné jako nevýhodné označit věcné břemeno, za jehož zřízení nebyla poskytnuta (jednorázová) úplata alespoň ve výši hodnoty věcného břemene v užším slova smyslu (tj. hodnoty „nevýhody“)<sup>566</sup>. V případě věcných břemen s zakotvenou povinností pravidelných úhrad (za trvání věcného břemene) pak o nevýhodné věcné břemeno půjde patrně tehdy, pokud pravidelná úhrada nebude dosahovat výše obvyklého majetkového užítku z hodnoty věcného břemene v užším slova smyslu za totožnou časovou jednotku<sup>567</sup>. Kdy bude naplněna míra „nápadně nevýhodnosti“ patrně určí až rozhodovací praxe. Nicméně ačkoli bude patrně výrazná většina věcných břemen v praxi zřizována bezúplatně, bude nejspíše jakékoli takovéto věcné

---

<sup>565</sup> Neúčinnost věcného břemene by zde připadala v úvahu pouze při splnění obecných předpokladů odporovatelnost dle ust. § 42a obč. zák.

<sup>566</sup> Blíže viz. podkapitola 3.2 Majetkové aspekty věcných břemen.

<sup>567</sup> Pokud by šlo o kombinaci jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene a dále pravidelných úhrad, pak by šlo o porovnání výše pravidelné úhrady s výší obvyklého majetkového užítku z hodnoty věcného břemene v užším slova smyslu, snížené o výši poskytnuté jednorázové úhrady, a to za totožnou časovou jednotku.



břemeno (nebude-li zakotveno žádné protiplnění osoby oprávněné, ať již spojené se vznikem či s trváním věcného břemene) zřízeno za nevýhodných podmínek<sup>568</sup>. O nápadně nevýhodné podmínky nepůjde v takovýchto případech (tj. v případech bez jakéhokoli protiplnění) snad jen tehdy, bude-li zatížení věcným břemenem pro majetkovou hodnotu zatížené nemovitosti takřka bezvýznamné<sup>569</sup>.

Věcná břemena zanikají okamžikem účinnosti zpeněžení; určení přesného momentu zániku však závisí na způsobu zpeněžení majetkové podstaty, kterých je vícero<sup>570</sup>.

## **10.5 ZÁNİK V SOUVISLOSTI S VYVLASTNĚNÍM STAVBY ČI POZEMKU**

Dle ust. § 6 zákona č. 184/2006 Sb. platí, že „*vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak*“. Podle ust. § 8 téhož zákona „*vyvlastněním nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala*“. Je třeba přitom rozlišovat rozhodnutí o vyvlastnění (zániku) konkrétního věcného břemene a rozhodnutí o vyvlastnění stavby či pozemku, které jsou zatíženy věcným břemenem. V prvně jmenovaném případě jde o zánik věcného břemene rozhodnutím (zánik věcného břemene je zde primárním cílem řečeného rozhodnutí). Pouze v druhém jmenovaném případě jde o nyní řešený způsob zániku věcného břemene, a to ze zákona. Ze zákona tak vyvlastněním zanikají veškerá<sup>571</sup> věcná břemena týkající se vyvlastňované nemovitosti, a to bez toho, aby tato věcná břemena musela být v rozhodnutí o vyvlastnění uvedena. Ohledně určení věcných břemen u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovaly, lze přiměřeně odkázat na výklad podaný výše v podkapitole Zánik soudní dražbou.

Věcná břemena zanikají okamžikem právní moci rozhodnutí o vyvlastnění stavby či pozemku, kterou zatěžovaly; výmaz bude proveden deklaratorním záznamem.

---

<sup>568</sup> Zřízení věcného břemene samo o sobě (bez ohledu na obsah věcného břemene) snižuje hodnotu zatěžované nemovitosti, a to i když půjde o věcné břemeno, jež reálně vlastnické právo k zatěžované nemovitosti prakticky neomezí. Důvodem jsou jednak ne vždy zcela předvídatelná rizika, jež mohou z existence věcného břemene plynout, a jednak i iracionální chování realitního trhu.

<sup>569</sup> Příkladem budiž věcné břemeno jehož obsahem bude povinnost vlastníka zatížené stavby nezřídít na zatížené stavbě fasádu kupř. oranžové barvy.

<sup>570</sup> Viz. ust. § 286 ins. zák.

<sup>571</sup> Až na výjimky dle cit. § 8.

## 11. DALŠÍ ZVLÁŠT NEUPRAVENÉ ZPŮSOBY ZÁNIKU

Jak bylo již zmíněno výše, nejsou v občanském zákoníku upraveny veškeré způsoby zániku věcných břemen. Vedle upravených způsobů zániku tak existují i výslovně neupravené způsoby zániku věcných břemen. Tato práce pojednává dále o těchto výslovně neupravených způsobech zániku věcných břemen.

- zánik splnutím;
- zánik uplynutím doby;
- zánik splněním rozvazovací podmínky;
- zánik neodvozeným vznikem neslučitelného věcného práva;

Nutno dodat, že nelze zcela vyloučit i existenci dalších neupravených způsobů zániku věcných břemen. Jakkoli by to pro věcná břemena bylo zcela netypické, nabízí se otázka, zda – pokud by si to strany při smluvním zřízení věcného břemene výslovně sjednaly – by bylo možné ukončit věcné břemeno písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou (a to ať již oprávněným, či naopak vlastníkem zatížené nemovitosti). S ohledem na principy vyslovené Ústavním soudem<sup>572</sup> lze označit i tento způsob za přípustný<sup>573</sup>.

Nad rámec uvedených způsobů lze uvést, že k „ukončení“ věcného břemene může dojít i dalšími způsoby, a to když odpadne právní skutečnost (titul), jež vedla ke vzniku věcného břemene. V případech, kdy dochází k odpadnutí právní skutečnosti dochází *ex tunc*, není namístě hovořit zániku věcného břemene, jelikož věcné břemeno vlastně ani platně nevzniklo<sup>574</sup>. Příkladem budiž odpadnutí smlouvy o zřízení věcného břemene v důsledku dovolání se relativní neplatnosti, či platného odstoupení od smlouvy o zřízení věcného břemene. V případech, kdy dochází k odpadnutí právní skutečnosti *ex nunc*, např. uplatnění vrácení daru (bezúplatně zřízeného věcného břemene), či zrušení již pravomocného rozhodnutí zakládajícího vznik věcného břemene, jde o situaci, která se již zániku věcného břemene blíží, ovšem s rozdílem, že namísto toho, aby primárně vedla k zrušení věcného břemene, působí „pouze“ zánik

---

<sup>572</sup> Viz. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04.

<sup>573</sup> Ohledně výmazu v katastru by bylo nutno postupovat patrně stejně jako u zániku uplynutím doby či splněním rozvazovací podmínky.

<sup>574</sup> Nicméně skutečnost, že věcné břemeno vlastně ani platně nevzniklo, plyne z nově přistoupení právní skutečnosti. Oproti tomu zcela jinou situací bude, pokud se následně (po vkladu věcného břemene do katastru) ukáže, že smlouva o zřízení věcného břemene je absolutně neplatná. Zde skutečnost, že věcné břemeno nikdy platně nevzniklo, není důsledkem nové právní skutečnosti, nýbrž pouze nedostatků již samotné právní skutečnosti, která měla směřovat ke vzniku věcného břemene.

právní skutečnosti, jež založila jeho vznik. Lze soudit, že v obou případech bude z katastru nemovitostí prováděn výmaz záznamem, jelikož výmaz zde nebude mít konstitutivní účinky. Zbývá dodat, že odpadnutí právní skutečnosti vedoucí ke vzniku věcného břemene může mít mnoho podob; jejich bližší rozvedení však nejen, že tematicky patří k těm kterým institutům, ale též více než přesahuje rámec této práce.

## 11.1 ZÁNİK SPLYNUTÍM

Za další způsob zániku věcných břemen je někdy označován zánik splynutím vlastníka zatížené věci a oprávněného z věcného břemene. Otázka, zda věcné břemeno tímto způsobem zaniká je sporná. Jde o vyřešení širší problematiky, a totiž, zda musí být oprávněný subjekt osobou odlišnou od vlastníka zatížené věci, či nikoli. Tuto otázku lze – v souladu s terminologií tradiční občanskoprávní vědy – položit i tak, zda je v českém právní řádu přípustné tzv. „vlastníkově věcné břemeno“<sup>575</sup>. Nejde v žádném případě pouze o problematiku akademickou, jelikož její zodpovězení má zásadní vliv nejen na posouzení, zda v případě splynutí dochází k zániku věcného břemene, ale též otázky zda lze věcné břemeno v určité situaci vůbec zřídit<sup>576</sup>. Předmětnou problematiku lze rozdělit na tři dílčí otázky: Může se stát oprávněný subjekt vlastníkem zatížené věci bez toho, aby věcné břemeno zaniklo? Pokud ano, je to možné jak u věcných břemen *in rem*, tak u věcných břemen *in personam*? Může vlastník nemovitosti platně zřídit věcné břemeno pro další svou nemovitost, respektive pro svou osobu? Zejména otázka prvně jmenovaná byla v posledních letech předmětem zajímavé odborné diskuse<sup>577</sup>. S ohledem na zásadní význam této problematiky budou dále

---

<sup>575</sup> Pro zjednodušení používá dále tato práce obecnějšího obratu „vlastníkově věcné břemeno“, ačkoli až do stati 11.1.6 půjde *stricto sensu* toliko o vlastníkově věcné břemeno následné. Dříve se hovořilo o „vlastníkově služebností“; srov. vynikající článek ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925.; dále též KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 257; ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. str. 813; rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Rv II 148/30 (Vážný 10653/1931).

<sup>576</sup> Z důvodů systematických však pojednává o této problematice tato práce až na tomto místě. Řešení předmětné problematiky nicméně bude širšího záběru, a tedy nikoli pouze ve vztahu k zániku věcného břemene.

<sup>577</sup> Jádrem této diskuse – ač se obě stanoviska projevila i v další odborné literatuře – byly následující dva články: SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 87 až 88; LASÁK, J. Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen. *Právní rozhledy*. 19/2007. str. 715 až 718. Při rozboru předkládaných stanovisek však tato práce vychází i ze zmíněné další literatury, jakož i z použitelné literatury historické.

podrobně rozvedeny jednotlivé závěry i argumenty obou stanovisek, přičemž budou podrobeny kritickému rozboru.

### 11.1.1 Argumentace pro přípustnost vlastníkova věcného břemene

Podle této koncepce není vyloučeno, aby oprávněný subjekt z věcného břemene byl zároveň i vlastníkem služebné věci. Z toho důvodu k otázce zániku věcných břemen splynutím uvádí, že „*věcné břemeno samotným splynutím nezaniká, není ovšem vykonáváno a vlastník má možnost jej nechat vymazat z katastru nemovitostí. Pokud vymazáno není a vlastnictví panujícího a zatíženého pozemku se rozdělí, stane se jeho výkon opět aktuálním*<sup>578</sup>“. Výmaz z katastru se může uskutečnit na základě jednostranného prohlášení vlastníka, namísto smlouvy o zrušení věcného břemene, kterou vlastník nemůže uzavřít sám se sebou<sup>579</sup>. Věcné břemeno pak zanikne nikoli splynutím, nýbrž až případným výmazem. Do okamžiku výmazu, resp. rozdělení vlastnictví „*samotné břemeno nezaniká, nicméně stává se nepraktickým, dočasně jako by "spalo"*<sup>580</sup>“; případným rozdělením však znovu „obživne“. Jde o řešení vycházející z ust. § 526<sup>581</sup> obecného zákoníku občanského, které plyne z „podstaty věci“ a uplatní se tak i dnes<sup>582</sup>.

Právě uvedené pojetí je podpořeno následujícími argumenty:

A. Právní úprava zániku věcných břemen je podána v hlavě třetí části druhé občanského zákoníku. Jde o úpravu, v níž není upraven zánik v důsledku splynutí. Je tedy otázkou zda vůbec, případně nakolik je použitelná právní úprava zániku závazků,

<sup>578</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 57.

<sup>579</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1057.

<sup>580</sup> SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 88.

<sup>581</sup> Jde především o následující pravidlo: „*Stane-li se kdo vlastníkem pozemku služebného a panujícího zároveň, služebnost sama sebou přestává. Pakliby ale později ten neb onen pozemek v jedné osobě spojený opět byl na jiného převeden, a služebnost nebyla by mezi tím z knih veřejných vymazána, měj nový držitel pozemku panujícího právo, služebnosti užívati*“ (*Obecný zákoník občanský Císařství Rakouského*. Díl první. Vídeň: C. K. Tiskárna dvorská a státní. 1862. str. 51); („*Wird aber in der Folge Einer dieser vereinigten Gründe wieder veräussert, ohne dass inzwischen in den öffentlichen Büchern die Dienstbarkeit gelöscht worden; so ist der neue Besitzer des herrschenden Grundes befugt, die Servitut auszuüben*“).

<sup>582</sup> SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 88.

která již zánik splnutím obsahuje<sup>583</sup>. Neupravuje-li zákon zánik věcných břemen v případě jejich splnutí, není vyloučena jejich existence i při totožnosti osoby oprávněné a vlastníka zatížené věci.

Řečené dokládá J. Spáčil i skutečností, že „*důsledky smrti věřitele jsou upraveny v §579 takovým způsobem, že rozumíme-li věřitelem osobu oprávněnou z věcného břemene, hodí se tato úprava i na věcná břemena; přesto zákon smrt oprávněného z věcného břemene upravuje zvlášť (§ 151p odst. 4). To platí i pro nemožnost výkonu práva (§ 575, § 151p odst. 2 in fine). Zákonodárce tak zjevně postupoval proto, že chtěl oddělit věcná práva od obligačních vztahů*<sup>584</sup>“.

B. Existence „spícího“ věcného břemene s možností „obživnutí“, namísto jeho zániku např. i při pouze krátkodobém splnutí, „*lépe vyhovuje právnímu a hospodářskému styku; (...) je nepochybně účelnější a pohodlnější pokračovat v jeho výkonu, než zřizovat břemeno nové*<sup>585</sup>“.

C. Praktičnost popisované koncepce se projeví i za trvání splnutí, jelikož mohou nastat situace, kdy bude pro oprávněného z věcného břemene výhodná existence práva z něj plynoucího, a to i přes to, že je zároveň vlastníkem zatížené věci.

„*Může se (...) stát, že oprávněný z věcného břemene cesty se stane vlastníkem zatíženého pozemku, který má třetí osoba v nájmu; na základě jakého důvodu by vlastník mohl přes pronajatý pozemek přecházet? V tomto případě by bylo zjevně nesprávné dovozovat, že právo věcného břemene zaniklo, a že vlastník přes pronajatý pozemek nadále přecházet nemůže*<sup>586</sup>“.

D. Dikce § 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Podle ní mj. věcná břemena zanikají výmazem jejich vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Což v případě splnutí nestanoví<sup>587</sup>. Právní skutečností, na jejímž základě by k výmazu došlo, by zde bylo jednostranné prohlášení vlastníka<sup>588</sup>.

---

<sup>583</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 57.

<sup>584</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1057.

<sup>585</sup> SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 88.

<sup>586</sup> Tamtéž.

<sup>587</sup> Tamtéž. Dále viz. argumentace podaná výše.

<sup>588</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1057.

E. V případě splynutí prý vlastník obou nemovitostí „vstupuje do právního vztahu jako osoba povinná i oprávněná“<sup>589</sup>, což – údajně teoreticky nesprávná – koncepce občanského zákoníku připouští.

### 11.1.2 Kritický rozbor přípustnosti vlastníkového věcného břemene

Posuzujeme-li právně uvedené argumenty, zjistíme, že předmětné pojetí patrně lépe odpovídá zásadám občanského práva, zejména zásadě autonomie vůle<sup>590</sup>. Z předložených argumentů lze polemizovat patrně jen v následujících případech:

Ad. C. Co do výsledku argument praktičností existence – byť „spícího“ – práva odpovídajícího věcnému břemeni zajisté obtojí.

Je třeba však projevit nesouhlas s příkladem, kterým byl tento argument podepřen. Pokud by totiž došlo splynutím k zániku věcného břemene cesty k pronajatému pozemku, jeho vlastník – dřívější oprávněný subjekt z věcného břemene – by přes pronajatý pozemek mohl nadále přecházet, a to právě v identickém rozsahu jako za trvání věcného břemene. Nájemce totiž v tomto případě nikdy nebyl oprávněn užívat pronajatý pozemek zcela výlučně, jelikož musel respektovat existující věcné břemeno. Zánikem tohoto věcného břemene pak došlo k elastickému rozšíření vlastnického práva, a nikoliv práva příslušejícího nájemci, jelikož nájem elasticitou nadán není. Ačkoli předchozí vlastník, respektive pronajímatel, pronajatého pozemku využívat nemohl (tohoto práva se zčásti vzdal zřízením věcného břemene, co do zbytku přenechal výkon tohoto práva nájemci), elastickým obnovením vlastnického práva v důsledku zániku jeho omezení je nyní oprávněn k výkonu té části *ius utendi*, jejíž výkon nájemci nepřenechal, tzn. k právě takovému užívání pozemku, k jakému byl dříve oprávněn z věcného břemene<sup>591</sup>.

Nabízí se však další příklady, které praktičnost existence věcných břemen i v době trvání splynutí dokládají. Je totiž nespornou skutečností, že existence věcného břemene zpravidla podstatně zvyšuje hodnotu panující nemovitosti<sup>592</sup>. Jistě pak není žádoucí, aby nemovitost panující, která je např. zatížená zástavním právem ztratila podstatnou část

---

<sup>589</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 57.

<sup>590</sup> Věcné břemeno zde nezaniká *eo ipso* splynutím (tedy případně i proti vůli oprávněného subjektu), nýbrž až na základě jeho projevu vůle – jednostranného prohlášení. Více k této zásadě viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. str. 46.

<sup>591</sup> Obdobně je nutno nesouhlasit s podobným příkladem, který namísto konkurence s nájmem používá konkurenci s dalšími služebnostmi. Právě zmíněný případ je z pera F. Roučka (ROUČEK, F. *Vlastníkového služebnost*. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 243). Při konkurenci s věcnými břemeny (služebnostmi) se může jevit situace složitější – jelikož věcným břemenům již je jistá elasticita vlastní – nicméně co do výsledku je i tato situace stejná. Tento případ je nutno řešit způsobem uvedeným v BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 49.

<sup>592</sup> Viz. ROUČEK, F. *Vlastníkového služebnost*. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 207 až 209.

své hodnoty pouze z důvodu, že se její vlastník stal též vlastníkem nemovitosti sloužící<sup>593</sup>.

Ad. D. Posuzovaná koncepce dostatečně zdůvodňuje, že chybí zvláštní úprava, která by zakotvila zánik věcných břemen bez toho, aby muselo dojít k jejich výmazu. Je však otázkou, zda je možné bez dalšího dovodit, že lze věcné břemeno zrušit i na základě jednostranného právního úkonu, byť se jedná o situaci, kdy není možné uzavřít právem předvídanou smlouvu o jeho zrušení. Tuto otázku je možné shrnout následovně: Existuje právní předpis, který v řešeném případě s jednostranným prohlášením vlastníka – tedy s jeho projevem vůle – spojuje zánik<sup>594</sup> věcných břemen<sup>595</sup>? Respektive není-li, je zde alespoň možné analogicky aplikovat ustanovení § 151p odst. 1 obč. zák., které pojednává toliko o smluvním základu zániku věcných břemen? O kladné odpovědi je třeba pochybovat, jelikož o jednostranných právních úkonech platí, že „*mají-li mít právní následky, musí být zákonem výslovně upraveny*“<sup>596</sup>. Je-li tedy i zde odpověď záporná, nemění se nic na závěrech, že věcné břemeno splynutím nezanikne. Nelze však uvažovat o jeho zániku na základě jednostranného prohlášení vlastníka.

Ad. E. V tomto bodě nejde ani tak o argumentaci, jako spíše o upozornění na jistou slabinu předmětné koncepce. O tom, že se ve skutečnosti o žádnou slabinu nejedná bude pojednáno společně s rozбором nepřipustnosti vlastníkovra věcného břemene<sup>597</sup>.

### 11.1.3 Argumentace pro nepřipustnost vlastníkovra věcného břemene

Toto pojetí vychází z přesvědčení, že oprávněný musí být osobou od vlastníka zatížené věci odlišnou. Není-li toto pravidlo splněno, jelikož došlo ke „*spojení práva odpovídajícího věcnému břemenu a povinnosti z věcného břemena v jediném subjektu,*

---

<sup>593</sup> Srov. ROUČEK, F. Vlastníkovra služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 208. Tato situace není nevýhodná pouze pro zástavního věřitele, nýbrž i pro samotného vlastníka, kterému hrozí vznik povinnosti zajištění doplnit, případně i splatnost nezajištěné části pohledávky (Srov. § 163 odst. 2 obč. zák.).

<sup>594</sup> Myšleno v konečném důsledku. Zánik by sice nastal na základě takového právního úkonu, nicméně samozřejmě opět vkladem (výmazem vkladu) do katastru nemovitostí.

<sup>595</sup> Srov. § 34 obč. zák.

<sup>596</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 395.

<sup>597</sup> Viz stať 11.1.4 odstavce Ad 3.

věcné břemeno zanikne<sup>598</sup>“ a to okamžikem splnutí. Půjde o zánik definitivní; „obživnutí“ věcného břemene při opětovném rozdělení již není možné. Jde o projev římskoprávní zásady *nemini res sua servit*<sup>599</sup>.

Argumentace řešeného pojetí je následující:

1. Nepřípustnost totožnosti oprávněného a vlastníka zatížené věci – a tudíž i zánik věcného břemene v případě splnutí – vyplývá „přímo ze zákonné definice věcných břemen<sup>600</sup>“, podle které „věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného<sup>601</sup>“. „Názor, že spojením (...) věcné břemeno nezaniká, ale pouze "spí", je v rozporu s definičním vymezením věcných břemen<sup>602</sup>“.

2. Věcné břemeno musí „nutně zaniknout, dojde-li ke splnutí oprávnění i povinnosti v jedné osobě (...), a to s odkazem na úpravu splnutí práva a povinností v jedné osobě reglementované v § 584 ObčZ<sup>603</sup>“.

3. „Stane-li se vlastník panující nemovitosti vlastníkem nemovitosti zatížené, vstupuje do právního vztahu jako osoba povinná i oprávněná<sup>604</sup>“. Tím údajně dochází k destrukci právního vztahu, k „absurdnímu závěru“, kdy „věcné břemeno někdy právním vztahem je, a někdy není<sup>605</sup>“.

4. „Věcné břemeno zanikne ex lege<sup>606</sup>“ a to na základě § 151p odst. 2 obč. zák. To proto, že v důsledku splnutí nemůže již být naplňována materiální funkce věcných břemen, jelikož „věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti<sup>607</sup>“. Podmínky citovaného ustanovení jsou

---

<sup>598</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 81.

<sup>599</sup> Tj., „nikomu neslouží vlastní věc“, resp. k vlastní věci nelze zřídit služebnost.

<sup>600</sup> FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 559.

<sup>601</sup> § 151n odst. 1 obč. zák.

<sup>602</sup> LASÁK, J. Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen. *Právní rozhledy*. 19/2007. str. 717.

<sup>603</sup> Tamtéž str. 715. J. Lasák zde dále odkazuje mj. na BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 81. Dikce § 584 obč. zák. je následující: „Jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak“.

<sup>604</sup> LASÁK, J. Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen. *Právní rozhledy*. 19/2007. str. 716.

<sup>605</sup> Tamtéž.

<sup>606</sup> Tamtéž.

<sup>607</sup> § 151p odst. 2 obč. zák.



splněny, jelikož splynutí jde změnou trvalou<sup>608</sup>, „v důsledku které se vytrácí možnost prospěšnějšího užívání panující nemovitosti<sup>609</sup>“.

5. Absence potřeby – natož výhodnosti - existence práva odpovídajícího věcnému břemeni v případě konfuse. „*Má-li totiž subjekt k nemovitosti vlastnické právo, je existující oprávnění z věcného břemene k téže nemovitosti zahrnuto již v právu vlastnickém. (...) Spojením zanikla potřeba vlastníka panující nemovitosti užívat "sousedovu" zatíženou nemovitost. (...) Zanikla-li potřeba, není ani na místě zkoumat, zda je zde možnost prospěšnějšího užívání skrze věcné břemeno uspokojující zaniklou potřebu. Není<sup>610</sup>*“.

6. Dle je uváděna i právní nemožnost výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni. „*V důsledku splynutí (...) zanikla možnost výkonu věcného břemene z právního hlediska, a to z důvodu elasticity vlastnického práva. (...) Je nemyslitelné, aby jeden subjekt disponoval k vlastněné nemovitosti právy vyplývajícími z vlastnického práva a současně právy z věcného břemene<sup>611</sup>*“.

#### **11.1.4 Kritický rozbor nepřipustnosti vlastníkového věcného břemene**

Argumentace ke stanovisku, že vlastníkového věcné břemeno je nepřipustné, je ve svém souhrnu vnitřně rozporná. V bodě 1. je zánik věcného břemene odvozen z toho, že splynutím již věcné břemeno nesplňuje své legální vymezení, tedy § 151n odst. 1 obč. zák. V bodě 2. materiálně opět z konfuse, ale formálně-právně z § 584 obč. zák. V bodě 4. naopak z důsledku nemožnosti naplňovat funkci věcných břemen, tedy § 151p odst. 2. obč. zák. A v bodě 6. dokonce z elasticity vlastnického práva. Přitom je zřejmé, že společné naplnění těchto čtyř důvodů zániku je nemyslitelné. Argumentace v bodě 1. nicméně vsutku odpovídá zákonné definici věcných břemen. Rozeberme tedy předmětnou koncepci po ostatních sporných bodech.

---

<sup>608</sup> J. Lasák zde nabízí srovnání s nemožností výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni v důsledku povodní, kdy je zřejmé, že jde pouze o nemožnost přechodnou, jelikož – dříve či později – voda opadne.

<sup>609</sup> FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 561.

<sup>610</sup> LASÁK, J. Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen. *Právní rozhledy*. 19/2007. str. 717.

<sup>611</sup> FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 562.

Ad. 2. Věcná břemena nejsou právy závazkovými. Proto není na místě dovozovat jejich zánik z právní úpravy zániku závazků. Lze zde odkázat na argumentaci J. Spáčila uvedenou výše v bodě A. stati 11.1.1.

Ad. 3. Věcná břemena jsou právním vztahem absolutním<sup>612</sup>. Jejich případná relativní stránka je pouze znakem fakultativním. Dojde-li k její absenci v důsledku splnutí, existence absolutního právního vztahu tím nikterak neutrpí. „*Není vůbec potřebí, aby vůči osobě oprávněné stála určitá osoba zavázaná. (...) Je lhostejno, kdo je právě vlastníkem služebné věci, i může jím býti stejně osoba (...) oprávněná jako kterákoliv osoba třetí*“<sup>613</sup>.

Ad. 4. Nelze vyloučit, že splnutím vsutku dojde k materiálnímu naplnění hypotézy § 151p odst. 2. obč. zák. V takovém případě není ale právním důvodem zániku splnutí osoby oprávněné a vlastníka zatížené věci, nýbrž skutečnost, že věcné břemeno již nadále nemůže býti vykonáváno (plněno). Jelikož však – jak již bylo výše uvedeno – i věcné břemeno „k věci vlastní“ může být relevantní a dokonce praktickou „výhodou“, nelze tento závěr uznat jako obecně platný. Nadto lze mít pochybnosti o tom, zda ust. § 151p odst. 2. obč. zák. zákonodárce cílil na splnutí vlastníka zatížené nemovitosti a oprávněného. Nemožnost výkonu totiž má byt objektivním kritériem, které platí pro výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni obecně, a ne pouze ve vztahu ke konkrétním osobám (osobě) vlastníků nemovitostí (resp. oprávněných osob). Nelze mít ani za jisté, zda lze vždy splnutí považovat za trvalou změnu, když v mnoha případech bude (i třeba vyjádřeným) záměrem vlastníka obou nemovitostí jednu z nich zcizit.

Ad. 5. O tom, že i vlastníkově věcné břemeno může být potřebné se již snad netřeba znovu šířit. I zde lze citovat prvorepublikovou literaturu: „*Nemá-li právě ten který oprávněný (na př. v době konfuse) zájmu ani potřeby služebnosti, tu lze nanejvýše připustiti, že účel pozemkové služebnosti přestal pro něho, nikoli však o sobě*“<sup>614</sup>.

---

<sup>612</sup> Což je zevrubně rozebráno v BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 13 až 32.

<sup>613</sup> ROUČEK, F. *Vlastníková služebnost*. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 204.

<sup>614</sup> Tamtéž str. 205.

Ad 6. Tento bod můžeme rozdělit na dvě části. K první stačí podotknout, že zaměňuje příčinu a její důsledek, jelikož svým – výše citovaným – tvrzením dovozuje zánik možnosti výkonu věcného břemene z důvodu elasticity vlastnického práva<sup>615</sup>. Elasticita vlastnického práva se ale uplatní toliko po zániku omezení vlastnického práva<sup>616</sup>. Neplatí tedy, že elasticita vlastnictví způsobí zánik jeho omezení.

Druhá část řešeného bodu – otázka, zda může jeden subjekt disponovat více právy obsahově se překrývajícími – je již složitější. V rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>617</sup> bylo řečeno následující: „je pojmově vyloučeno, aby jedné a téže osobě svědčily dva (byť obsahově obdobné) právní důvody užívání téhož předmětu“. Proti tomu lze ale uvést argumentaci F. Roučka: „Nelze vylučovati koexistenci více práv náležejících témuž subjektu, protože jejich výkon prakticky cílí, ať zcela anebo z části, k témuž výsledku. (...) Pojmově nestojí nic v cestě tomu, aby vlastník měl tatáž oprávnění z dvojího právního důvodu. Není právních pojmů, jimž by se to přičilo<sup>618</sup>“. I kdybychom se však přiklonili k argumentaci Nejvyššího soudu, je třeba namítnout, že podle J. Spáčila je za trvání konfuse právo odpovídající věcnému břemeni toliko právem „spícím“, které pouze čeká na případné „obživnutí“<sup>619</sup>. K materiální konkurenci práva odpovídajícího z věcnému břemeni a práva vlastnického tak po dobu splynutí ani dojíti nemůže.

### 11.1.5 Shrnutí problematiky vlastníkového věcného břemene

Shrneme-li poznatky získané výše, můžeme konstatovat, že koncepce přípustnosti vlastníkového věcného břemene se jeví jako řešení prakticky vhodnější, jakož i právně-systematicky čistší<sup>620</sup>. Především pak více odpovídá základním

<sup>615</sup> Viz. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 562.

<sup>616</sup> Viz. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. str. 321; KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 105.

<sup>617</sup> Sp. zn. 26 Cdo 496/2001; toto rozhodnutí sice řeší otázku nájmu, nicméně i tak zde může být určitým vodítkem.

<sup>618</sup> ROUČEK, F. *Vlastníkovou služebnost*. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 205.

<sup>619</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku*. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 88.

<sup>620</sup> Dokonce se nabízejí i další argumenty ve prospěch tohoto pojetí. V případě, kdy by věcné břemeno zaniklo splynutím, avšak – např. v důsledku omylu – nedošlo k jeho výmazu z katastru nemovitostí, lze očekávat, že při pozdějším rozdělení vlastnictví obou nemovitostí, může nový vlastník (či jeho právní nástupci) dříve panující nemovitosti dojít na základě informací z katastru nemovitostí ke klamnému závěru o existenci věcného břemene. Patrně zde může dojít i k jeho vydržení. A co víc, každý, kdo nabývá panující nemovitost je takto v nejistotě, zda náhodou v čase uplynulém od zřízení věcného břemene nedošlo, byť na krátký čas, ke spojení vlastnictví obou nemovitostí v rukou jediné osoby a tím i

občanskoprávním principům. Z argumentace pro opačné stanovisko nebyl dosud rozporován pouze jediný argument<sup>621</sup>. Šlo o argument, že věcné břemeno musí pojmově omezovat vlastníka zatížené věci „ve prospěch někoho jiného“. Nadto i systematika občanského zákoníku úpravu věcných břemen zařazuje do „práv k cizím věcem“. Oproti tomu lze nicméně uvést, že legální vymezení věcných břemen není z nevhodnějších a je tedy otázkou jak dalece formálně je třeba se jej držet<sup>622</sup>. Podstata věci však spočívá v tom, že splynutím vskutku dojde ke stavu, který neodpovídá legální definici věcných břemen, protože splynutí je právní skutečností vedoucí k zániku věcných břemen. Není však právní skutečností jedinou (a tedy ani dostatečnou). Jak přílehavě upozorňuje J. Spáčil, dle ust. § 2 zák. č. 265/1992 Sb. dojde k zániku až konstitutivním výmazem (a to ke dni vkladu výmazu). K provedení výmazu (formou vkladu) by mělo dojít na základě návrhu vlastníka na vklad, opírající se (a dokládající) o právní skutečnost splynutí osoby vlastníka obou nemovitostí. K tomu, aby věcné břemeno zaniklo tak je zapotřebí obou právních skutečností, tedy (i) splynutí a (ii) výmazu vkladem. Za situace, kdy je naplněnou pouze první právní skutečnost, tak lze mít vskutku za to, že věcné břemeno „spí“, resp. čeká na výmaz z katastru, teprve kterýmžto okamžikem zanikne. Jde o obdobnou situaci, jako po účinnosti smlouvy o zrušení věcného břemene, kdy taktéž dosud nedošlo k výmazu z katastru. Pokud tedy v budoucnu dojde k oddělení vlastnictví (resp. k ukončení stavu splynutí), pak lze nadále věcné břemeno vykonávat; lze tedy říci, že věcné břemeno tím „obživne“.

Lze tedy uzavřít, že zákonná definice věcných břemen je patrně pouze překážkou zřízení vlastníkového věcného břemene. Nelze ovšem přehlížet, že na tomto závěru není konsensus právní teorie, přičemž stávající závěr judikatury je dokonce opačný: „je pojmově vyloučeno, aby věcné břemeno mohlo existovat, jestliže vlastník nemovitosti panující není rozdílný od vlastníka nemovitosti služebné<sup>623</sup>“. Jelikož však

---

k zániku věcného břemene. Útěcha o jeho možném vydržení právními předchůdci je chabá, jelikož nemá jistotu o jejich dobré víře. Nadto může dojít k vydržení věcného břemene v užším rozsahu, než v jakém bylo původně zřízeno. Každopádně zde hrozí dezinformace v důsledku víry ve správnost informací z katastru nemovitostí, což jistě není principiálně žádoucí. Oproti tomu při zániku věcného břemene až v důsledku výmazu z katastru jsme této nevýhody zbaveni. Jistota frekventantů občanskoprávního styku je zde nepochybně vyšší.

<sup>621</sup> Jde o argument uvedený jako bod 1. statě 11.1.3.

<sup>622</sup> Kupř. takto by věcným břemenem bylo i např. předkupní právo s věcněprávními účinky. Dále by též bylo možné formalisticky trvat na tom, že věcná břemena mohou omezovat toliko vlastníka, tudíž zatížená nemovitost nemůže být ve spoluvlastnictví.

<sup>623</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2044/2000 (BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 486).

vlastníkově věcné břemeno je právním institutem veskrze praktickým<sup>624</sup> i právně-systematicky vhodným, bylo by dosažení takového konsensu žádoucí.

### 11.1.6 Vlastníkově věcné břemeno původní

Vlastníkově věcné břemeno je vlastně dvojí. Následné – o kterém byla dosud řeč<sup>625</sup> – jež dříve existovalo jako „obyčejné“ věcné břemeno, a „vlastnickým“ se stalo až splynutím osoby oprávněné s vlastníkem zatíženého pozemku. A původní, které je zřízeno např. mezi dvěma nemovitostmi téhož vlastníka<sup>626</sup>.

Za stávající situace nemůže být o vlastníkovi věcném břemenu původním řeč, i z toho důvodu, že jako způsob vzniku věcných břemen není uvedeno jednostranné prohlášení vlastníka obou věcných břemen. Nicméně pokud by takovýto právní úkon byl uznán jako právní důvod zániku věcných břemen, nebylo by relevantního důvodu jej odmítat též jako právní důvod jejich vzniku. A co víc, lze použít argumentaci F. Roučka: Co – v našem případě vlastníkovi věcné břemeno – „*může trvati, musí míti možnost i vzniknouti*“<sup>627</sup>. Může-li vlastník obou pozemků „*jeden pozemek ve prospěch druhého zmenšiti, není zajisté důvodu, proč nemohl by také jeden ve prospěch druhého zatížiti*“<sup>628</sup>. Překážky připuštění vzniku vlastníkovi věcného břemene původního jsou povahy formálně právní; z věcného pohledu (při odpovídající právní úpravě) by nebylo relevantního důvodu bránit vzniku takového břemena původního, jelikož vlastník obou nemovitostí i nyní může dosáhnout vzniku vzájemného zatížení svých nemovitostí, a to nejjednodušším způsobem. Pouze za účelem zřízení věcného břemene jednu z nemovitostí – či její nepatrnou část – převede na nastrčenou osobu, která mu ji vzápětí (po zřízení věcného břemene) převede zpět<sup>629</sup>. Jelikož i původní vlastníkovi věcné břemeno má své praktické upotřebení<sup>630</sup>, lze očekávat, že by byla poptávka i po jeho právním zavedení.

Druhá úvaha se týká otázky, zda by vlastníkovi věcné břemeno původní mělo býti umožněno též ve formě *in personam*, nebo toliko *in rem*, pro jehož zavedení bylo

---

<sup>624</sup> K dalším příkladům jeho praktičnosti viz ROUČEK, F. Vlastníkova služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925.

<sup>625</sup> I když bylo hovořeno o „vlastníkovi věcném břemenu“ bez dalšího. Tato terminologická nepřesnost, daň větší srozumitelnosti textu, však již byla předem avizována.

<sup>626</sup> Viz. ROUČEK, F. Vlastníkova služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 201.

<sup>627</sup> Tamtéž str. 203.

<sup>628</sup> Tamtéž str. 204. F. Rouček zde odkazuje i na obdobný závěr jiných autorů (EHRENZWEIG, A. *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*. str. 337) „*Est ist nicht abzusehen, warum eine solche »Buchservitut« nicht auch sonst sollte begründet werden dürfen*“.

<sup>629</sup> Viz. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. str. 814.

<sup>630</sup> I zde se uplatní případy uvedené k vlastníkovi věcnému břemenu následnému. Dále viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 257; ROUČEK, F. Vlastníkova služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 207 až 208, 241 až 243.

dosud argumentováno. Z následujících důvodů se jeví vhodnější varianta posléze zmíněná.

Existence osobního vlastníkova věcného břemene se již nejeví natolik praktickou, jako věcného břemene *in rem*. V tom však ještě žádná překážka jeho existence nespočívá. Tu však můžeme již vidět ve skutečnosti, že vlastníku nemovitosti by zde bylo umožněno ve větší míře využívat majetkové nepostižitelnosti práv odpovídajících osobním věcným břemenům a to na úkor svých případných věřitelů<sup>631</sup>. Dále je zde možné se opřít o osvědčenou historickou zkušenost. Pravidlo již zmiňovaného § 526 obecného zákoníku občanského se totiž vztahovalo „*jen na pozemkové, nikoliv osobní služebnosti*“<sup>632</sup>. Stejně tak pouze pro služebnosti pozemkové bylo navrhováno zakotvení původní vlastníkovi služebnosti osnovou navrhovaného československého obč. zákona<sup>633</sup>.

## **11.2 PROBLEMATIKA ZÁNIKU ČÁSTEČNÝM SPLYNUTÍM**

V předchozí podkapitole byla řešena otázka, zda je přípustné, aby byla z věcného břemene oprávněná osoba zároveň vlastníkem zatížené věci, resp. zda dochází splynutím k zániku věcného břemene. Stejně tak se můžeme ptát, zda oprávněným může být i spoluvlastník zatížené věci, nebo zda (spolu)vlastník služebné věci může být spoluvlastníkem věci panující. Stručně řečeno, jak řešit situaci, kdy dochází toliko k částečnému splynutí práva odpovídajícího věcnému břemeni a vlastnictví zatížené věci<sup>634</sup>.

Mohlo by se zdát, že se zde bude opakovat odborná diskuse, jaká byla nastíněna v předešlé podkapitole, jelikož obdobné argumenty se mohou použít i zde. Nicméně v tomto případě je hlas občanskoprávní teorie i praxe o poznání jednotnější. I mnozí ti, kteří prosazují nepřipustnost existence – byť „spícího“ – věcného břemene za trvání splynutí, neodporují jeho existenci při splynutí částečném. Argumentem bývá, že v posléze zmiňovaném případě vlastně ke splynutí nedochází, jelikož „*splynutí předpokládá jednoznačnou totožnost oprávněného a povinného subjektu, jež v našem*

---

<sup>631</sup> Jsou samozřejmě právní nástroje, které takovéto chování ztěžují; úspěšnost jejich užití však není zdaleka stoprocentní.

<sup>632</sup> SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 88.

<sup>633</sup> „*Také vlastník může na svém pozemku pro jiný svůj pozemek zapsati služebnost*“ (ROUČEK, F. Služebnosti de lege ferenda. *Právní obzor*. 7/1924. str. 131). Srov. též ROUČEK, F. Vlastníkova služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 247, kde je doporučována vlastníkova služebnost pro služebnosti pozemkové a ze služebností osobních toliko pro nepravdivé.

<sup>634</sup> O stav částečného splynutí nejde při identických spoluvlastnických podílech totožného okruhu spoluvlastníků služebné i panující nemovitosti. Pak by se jednalo o případ splynutí řešený v předchozí podkapitole.

případě nenastala<sup>635</sup>“. Tento názor není zcela správný, jelikož ani při splynutí vlastnictví věci panující i sloužící v jedné osobě nemůže dojít k „jednoznačné totožnosti“ oprávněného a povinných subjektů. Věcná břemena jsou totiž absolutní právní povahy, tj. působí *erga omnes*<sup>636</sup>. Je tedy s podivem, že i třeba tento argument nevede k prosazení konsensu na koncepci „spícího“ věcného břemene.

Vraťme se však ke splynutí částečnému. I zde můžeme problematiku rozdělit na dvojí. Za prvé, jaké jsou právní důsledky částečného splynutí již existujícího věcného břemene<sup>637</sup>. A za druhé, zda je možný vznik věcného břemene pro jednoho ze spoluvlastníků<sup>638</sup>.

### 11.2.1 Spoluvlastníkově věcné břemeno následné

V případě částečného splynutí věcné břemeno nezaniká<sup>639</sup>. „*Stane-li se vlastník panujícího pozemku spoluvlastníkem služebného pozemku nebo spoluvlastník pozemku panujícího vlastníkem pozemku služebného, (...) platí (...) zásada servitutes praediorum pro parte retinentur*<sup>640</sup>“. Srozumitelněji řečeno: „*Stane-li se vlastník pozemku panujícího spoluvlastníkem služebného a naopak, trvá pozemková služebnost dále*<sup>641</sup>“. Oprávněný subjekt bude formálně vzato oprávněným<sup>642</sup> z obou těchto právních důvodů. Při výkonu překrývajících se obsahu těchto práv půjde zásadně o výkon práva

<sup>635</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 81.

<sup>636</sup> Hovoří-li tato práce o splynutí (ve spojitosti s věcnými břemeny), nejde o splynutí práv a povinností plynoucích z věcného břemene. Takovéto splynutí je pro věcná břemena pojmově vyloučené (stejně jako je takovéto splynutí nemyslitelné u vlastnického práva). Přesto však jisté splynutí u věcných břemen možné je – i klasická právní teorie neochvějně trávající na absolutní povaze služebností hovořila o jejich splynutí – jde o splynutí práv odpovídajících věcnému břemeni s vlastnictvím, které omezují. Tím však nemusí být dotčena (nezaniklo-li tím věcné břemeno) povinnost nerušit, stíhající veškeré ostatní subjekty.

<sup>637</sup> Můžeme též hovořit o spoluvlastníkově věcném břemeně následném.

<sup>638</sup> A to ať již ve formě *in rem* či *in personam*. Zde půjde o spoluvlastníkově věcné břemeno původní.

<sup>639</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1058. O praktičnosti tohoto závěru se patně netřeba šířit, jelikož je zcela nemyslitelné, aby věcné břemeno zřízené pro vysoký počet oprávněných subjektů (např. věcné břemeno cesty pro veškeré vlastníky jednotek činžovního domu) zaniklo jako takové – tj. pro veškeré oprávněné subjekty – pouze v důsledku toho, že se jeden z oprávněných subjektů stal (spolu)vlastníkem zatížené nemovitostí. Obdobně by byl nežádoucí případ uváděný J. Spáčilem (ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1051), aby právo osoby oprávněné z osobního věcného břemene bydlení zaniklo z důvodu, že tato nabyla sebemenší spoluvlastnický podíl na zatížené věci.

<sup>640</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 283, 284; uvedenou zásadu je možné přeložit jako: *pozemkové služebnosti budou z části zachovány*.

<sup>641</sup> ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 206.

<sup>642</sup> Respektive jedním z oprávněných.

(spolu)vlastnického. Právo odpovídající věcnému břemeni bude totiž – co do překrývající se části – právem „spícím“. Bude-li však existovat překážka bránící takovému výkonu spoluvlastnického práva<sup>643</sup>, stane se výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni opět aktuálním; právo odpovídající věcnému břemeni opět „obživne“, a to i přes trvající stav částečného splnutí. Uvedený závěr platný jak pro věcná břemena *in rem*, tak pro *in personam*, sdílela i historická judikatura<sup>644</sup>.

### 11.2.2 Spoluvlastníkově věcné břemeno původní

Zde je vhodné vyjít z řešení předchozí problematiky. Z něj je zřejmé, že stav částečného splnutí věcných břemen je pojmově přípustný, nic nebrání jeho další právní existenci. Určitým problémem však může být právní důvod jeho vzniku, jde-li – tak jako v našem případě – o vznik spoluvlastníkově věcného břemene původního.

Bezproblémovým by mělo být např. zřízení spoluvlastníkově věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu, jakož i jeho vznik na základě závěti.

Lze konstatovat, že např. při vzniku věcného břemene soudním rozhodnutím může jít o případ, kdy je menšinový spoluvlastník majoritním rozhodnutím dle § 139 odst. 2 obč. zák. vyloučen z užívání pozemku<sup>645</sup>, který je však nezbytný pro přístup k jeho stavbě, přičemž jsou splněny i další podmínky pro využití § 151o odst. 3 obč. zák. Není zde překážky, která by zřízení věcného břemene bránila.

Situace je složitější při nejběžnějším způsobu vzniku, vzniku na základě smlouvy. V takovém případě – kdy smlouva je relativním právním vztahem – jsou na místě důvodné pochybnosti, zda vůbec může dojít k uzavření takové smlouvy, kdy jsou její strany ve stavu částečného splnutí.

V otázce nájmu bylo totiž judikováno následující: „*Spoluvlastníkovi domu (...) nelze zřídit právo nájmu k bytu ve společném domě. (...) Náleží-li vlastníku užívání věci ze zákona, nemůže si je zřizovat smlouvou už proto, že ji nemůže uzavřít sám se sebou*“<sup>646</sup>. Je však otázkou, do jaké míry lze tento judikát vztáhnout i na věcná břemena, která se – jak bylo již popsáno – od nájemních vztahů podstatně odlišují.

---

<sup>643</sup> Např. rozhodnutí většinových spoluvlastníků dle § 139 odst. 2 obč. zák. o užívání společné věci; více viz níže.

<sup>644</sup> Viz SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 58 a judikatura tam uvedená.

<sup>645</sup> Jde např. o pozemek oplocený, k jehož výlučnému užívání jsou z většinového rozhodnutí oprávněni jiní spoluvlastníci.

<sup>646</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2104/99.



Převažují nicméně názory<sup>647</sup>, které i smluvní vznik spoluvlastníkového věcného břemene připouští: „Nelze vyloučit ani takovou smlouvu o zřízení věcného břemene, kterou si původní vlastník celé nemovitosti, jenž převedl pouze její část a zůstal tak spoluvlastníkem, zřídil právo odpovídající věcnému břemeni, a to užívání celé věci. Má jako spoluvlastník právo věc užívat, a pokud tím spoluvlastník souhlasí, může užívat i třeba celou věc na základě dohody. Chce-li si spoluvlastník své právo užívat celou věc zajistit i vůči právním nástupcům druhého spoluvlastníka, nelze považovat takovou smlouvu za odporující zákonu<sup>648</sup>“. Nicméně není zřejmé, jakým způsobem byla překonána překážka – nikoli existence, která přípustná je – nýbrž vzniku spoluvlastníkového věcného břemene původní smlouvou. Argumentace zdůrazňuje především nezpochybnitelnou účelnost existence věcného břemene k spoluvlastněné věci: „Smysl věcného břemene existuje i mezi spoluvlastníky<sup>649</sup>“. „Není důvod spoluvlastníkovi upírat možnost, aby své postavení ve vztahu k celé věci (tedy i k ostatním spoluvlastníkům) mohl zajistit formou věcného břemene. (...) Věcné břemeno nepochybně poskytuje pevnější právní postavení než minoritní spoluvlastnický podíl<sup>650</sup>“. Dále lze zaznamenat i názory opačné argumentující tím, že vztah mezi spoluvlastníky lze upravit toliko dohodou o hospodaření společnou věcí a nikoli zřízením věcného břemene<sup>651</sup>. Takovýto argument však neobstojí, jelikož to, že obdobně mohou např. právo cesty zřídit nepojmenovanou smlouvou, není důvodem pro to, abych obsahově podobné právo nemohl zřídit namísto toho věcným břemenem. Nadto je třeba upozornit, že právě i věcné břemeno zřízené mezi spoluvlastníky by mohlo být považováno za zmiňovanou dohodu o hospodaření společnou věcí<sup>652</sup>. Další námitka, že věcná břemena jsou právy „k věci cizí a nikoliv k věci vlastní ani k věci částečně vlastní<sup>653</sup>“ je námitkou ryze formální a nepředstavuje pojmovou překážku<sup>654</sup>. Stejně tak formálně jde

---

<sup>647</sup> Srov. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1050, 1051; BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 472 a další níže citované prameny.

<sup>648</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu Cpj 51/84 (BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 474).

<sup>649</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Praze sp. zn. 36 C 125/2007 (*Bulletin advokacie*. 4/2008. str. 41). Soud zde argumentuje účelem institutu věcného břemene „zajistit pomocí užívání věci cizí užívání své vlastní věci“, který je vhodné naplňovat i v případě spoluvlastnictví.

<sup>650</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1050, 1051.

<sup>651</sup> Srov. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 41; rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 22 Ca 153/94 (BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. str. 475).

<sup>652</sup> Úmyslem spoluvlastníků by zde bylo upravit užívání věci trvalým způsobem i pro své právní nástupce.

<sup>653</sup> FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 528. Viz též rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 110/98.

<sup>654</sup> Lze říci, že je zde naplněno legální vymezení věcných břemen § 151n odst. 1 obč. zák., jelikož i zde věcné břemeno omezuje ostatní spoluvlastníky „ve prospěch někoho jiného“.

odpovědět, že v řešeném případě jde nejen o věc „částečně vlastní“ ale i o věc „částečně cizí“ a tak je i systematické občanského práva učiněno zadost.

Dalším problematickým způsobem vzniku spoluvlastníkového věcného břemene původního je vznik vydržení. Zde bylo judikováno proti vydržení takového věcného břemene: „*Jestliže se totiž účastník považuje za (spolu)vlastníka pozemku, nemůže ho současně považovat za pozemek cizí, na němž jen lze vykonávat právo odpovídající věcnému břemenu*<sup>655</sup>“. Tento závěr Nejvyššího soudu je velmi překvapivý, zejména ve světle výše citovaného stanoviska téhož soudu<sup>656</sup>. Je třeba si uvědomit, že – jak již bylo uvedeno výše – právo odpovídající věcnému břemenu je sice za trvání částečného splnutí právem „spícím“<sup>657</sup>, nicméně je tomu tak pouze v míře a rozsahu ve kterém se toto právo obsahově překrývá s právem spoluvlastnickým. Další zmíněná výjimka nastane tehdy, kdy je právo plynoucí z věcného břemene právem spoluvlastnickým sice obsahově kryto, nicméně je zde překážka výkonu spoluvlastnického práva, která výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu nebrání.

První výjimkou je např. případ, kdy je spoluvlastník ideální čtvrtiny z (domnělého) věcného břemene oprávněn k výlučnému užívání celé věci<sup>658</sup>.

Druhou pak např. situace, kdy opět menšinovému spoluvlastníku brání v jakémkoli užívání věci většinové rozhodnutí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák. Dotyčný spoluvlastník je však též (domnělým) subjektem práva odpovídajícího věcnému břemenu k téže věci.

V takovýchto případech může být právo odpovídající věcnému břemenu po právu vykonáváno. Není tak ani překážky – při splnění dalších zákonných podmínek – pro jeho vydržení.

Lze tedy uzavřít, že je přípustný vznik věcného břemene i mezi spoluvlastníky. Důvodem je především vysoká míra praktičnosti i využitelnosti původního spoluvlastníkového věcného břemene. I zde lze parafrázovat pravidlo, že co může podle práva trvati, musí mít možnost i vzniknouti<sup>659</sup>. Není tak žádného relevantního důvodu k tomu, aby bylo upřednostňováno řešení, kdy např. osoba nacházející se ve stavu částečného splnutí dočasně převede svou nemovitost<sup>660</sup> na nastrčenou osobu pouze za

---

<sup>655</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2887/2004.

<sup>656</sup> Za překvapivé nutno považovat toto obecně formulované pravidlo, nikoli rozhodnutí v konkrétní věci.

<sup>657</sup> Tedy takovým, které vskutku není vykonáváno.

<sup>658</sup> Přičemž zde není (jiné) dohody o hospodaření společnou věcí, ze které by čtvrtinový spoluvlastník mohl své právo k výlučnému užívání celku dovozovat.

<sup>659</sup> Viz. ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 203.

<sup>660</sup> Případně spoluvlastnický podíl; zde však může být problémem zákonné předkupní právo ostatních spoluvlastníků.

účelem zřízení věcného břemene<sup>661</sup>. Ostatně stejného závěru byla i dřívější právní věda: „Lze zřídit služebnost, je-li jeden z pozemků ve spoluvlastnictví a druhý ve vlastnictví některého ze spoluvlastníků<sup>662</sup>“.

### 11.2.3 Další případy částečného splnutí

K řešené problematice zbývá jen podotknout, že obdobně je nutno řešit situaci, kdy výlučný vlastník např. zatížené nemovitosti bude ve společném jmění manželů vlastníkem i panující nemovitosti. Ačkoli jednotlivý manžel není v užívání společného majetku omezen na užívání jen do určité míry vyjádřené podílem, jelikož je „každý z manželů vlastníkem každé společné věci, přičemž je omezen stejným vlastnictvím druhého manžela<sup>663</sup>“, jde i v tomto případě toliko o splnutí částečné, při kterém nedochází k zániku věcného břemene. Právo odpovídající věcnému břemeni výlučného vlastníka služebné věci bude opět toliko právem „spícím“. Oproti tomu právo odpovídající věcnému břemeni manžela bez majetkové účasti na zatížené nemovitosti bude právem vykonávatelným.

V opačném případě – pokud by situace byla posouzena jako nikoli částečné splnutí – by dle zastánců koncepce zániku věcného břemene okamžikem splnutí došlo k zániku věcného břemene. Pak by např. ten z manželů, který není vlastníkem nemovitosti zatížené věcným břemenem cesty neměl možnost přístupu k věci panující, již vlastní ve společném jmění s druhým manželem. Bylo by nesprávné namítat, že druhý manžel tomuto manželu zajisté umožní přístup (i bez existujícího věcného břemene) přes svůj výlučný majetek. Je třeba si totiž uvědomit, že právní režim společného jmění manželů se uplatní<sup>664</sup> – pro stávající společné jmění – i např. v situaci, kdy společné jmění manželů v důsledku rozvodu již zaniklo, dosud však nedošlo k jeho vypořádání<sup>665</sup>.

O případ částečného splnutí půjde i v situaci, kdy panující nemovitostí bude bytová jednotka ve vztahu ke společným částem domu, v němž se nachází. Spoluvlastníkem zatížené nemovitosti totiž z logiky věci bude též oprávněný vlastník jednotky. I zde je částečné splnutí přípustné a k zániku věcného břemene nedochází.

---

<sup>661</sup> Viz. ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 207.

<sup>662</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 261; Srov. obdobně též ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 207; Obdobné stanovisko zastával i komentář k obecnému zákoníku občanskému – viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1051.

<sup>663</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. str. 389.

<sup>664</sup> A to obdobně, nikoli pouze přiměřeně – viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 995.

<sup>665</sup> Nedošlo tedy ani k vypořádání uplatněním zákonné domněnky.

### **11.3 ZÁNÍK UPLYNUTÍM DOBY; ZÁNÍK SPLNĚNÍM ROZVAZOVACÍ PODMÍNKY**

Bylo-li věcné břemeno výslovně zřízeno pouze na omezenou dobu, zaniká též jejím uplynutím. Tento způsob zániku byl potvrzen i judikaturou Ústavního soudu, který uvedl, že „*jestliže bylo břemeno zřízeno na určitou dobu, čemuž žádné zákonné ustanovení nebrání, zaniká jejím uplynutím*<sup>666</sup>“. Uvedený způsob zániku věcných břemen znala i tradiční civilistika<sup>667</sup>.

Lze soudit, že i v daném případě se uplatní ust. § 2 zák. č. 265/1992 Sb., pročež k zániku dojde až konstitutivním výmazem (a to ke dni vkladu výmazu)<sup>668</sup>. Vzhledem k odlišným názorům je tato skutečnost nicméně sporná<sup>669</sup>. Formulace použitá Ústavním soudem, a totiž že věcné břemeno může zaniknout i obecným, v občanském zákoníku neupraveným způsobem „*za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí*<sup>670</sup>“, naznačuje, že k zániku věcného břemene – v souladu s ust. § 2 zák. č. 265/1992 Sb. – je nezbytné vložení výmazu do katastru nemovitostí.

Pro zánik věcného břemene splněním rozvazovacích podmínky platí výše uvedené zcela obdobně<sup>671</sup>.

### **11.4 ZÁNÍK NEODOVOZENÝM VZNIKEM NESLUČITELNÉHO VĚCNÉHO PRÁVA**

Vedle způsobů zániku popsaných výše, které jsou zpravidla všechny zmiňovány v odborných publikacích týkajících se věcných břemen, zmiňuje tato práce další způsob zániku věcných břemen, a to vznikem neslučitelného věcného práva, nerozhodno pro jakou osobu. Zánik věcného břemene – byť výslovně není v právní úpravě zakotven – je

---

<sup>666</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04.

<sup>667</sup> Viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.* str. 284; EHRENZWEIG, A. *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts.* str. 382.

<sup>668</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku.* str. 59.

<sup>669</sup> Viz. BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z.* str. 82; FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník.* str. 558; ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník.* str. 717; není nicméně zřejmé, na základě jakých argumentů nebude aplikováno ust. § 2 zák. č. 265/1992 Sb. Odkaz na ust. § 578 obč. zák. nelze považovat za dostatečný, jelikož (i) jednak jde o normu práva závazkového, jež se na věcná práva působící *erga omnes* nevztahují a (ii) jednak je ve vztahu k právům odpovídajícím věcným břemenům ust. § 2 zák. č. 265/1992 Sb. bezesporu v postavení speciality.

<sup>670</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04.

<sup>671</sup> S dílčí výjimkou stran výslovného zakotvení tohoto způsobu zániku v právní úpravě za obecného zákoníku občanského.

zde přirozeným důsledkem vskutku neodvozeného vzniku neslučitelného věcného práva třetí osobou. V úvahu přichází nabytí práva vlastnického či práva odpovídajícího (neslučitelnému) věcnému břemeni<sup>672</sup>. Je nicméně nutné, aby šlo o nabytí takového práva způsobem neodvozeným, a to zejména vydržením<sup>673</sup>. Neodvozeným nebytím vlastnického práva „*uno actu zaniká nejen vlastnictví dřívějšího vlastníka, nýbrž i jiná věcná práva k takové věci (věcná břemena, právo zástavní), o nichž nabyvatel při nabývání vlastnictví nevěděl (arg. a maiori ad minus)*“<sup>674</sup>.

Situaci lze demonstrovat na následujícím příkladu. Bude existovat nemovitost zatížená věcným břemenem, které bude ovšem spočívat ve výkonu, který nebude snadno zjistitelný (kupř. věcné břemeno vedení vodovodního potrubí, věcné břemeno vyhlídky, atp.). Jestliže třetí osoba vydrží vlastnické právo k této nemovitosti, přičemž bude v dobré víře, že je vlastníkem neomezeného vlastnického práva<sup>675</sup>, pak okamžikem vydržení zanikne nejen vlastnické právo původního vlastníka, ale i právo odpovídající věcnému břemeni, a to i přesto, že bylo během vydržecí doby (byť skrytě) vykonáváno<sup>676</sup>.

Obdobně může jít o případ, kdy bude vydrženo neslučitelné (konkurenční) právo odpovídající věcnému břemeni. Paradoxně by dále mohlo jít též o případ vydržení panující nemovitosti bez práva odpovídajícího věcnému břemeni, což je ovšem sporné<sup>677</sup>.

---

<sup>672</sup> V žádném případě nemůže jít o právo závazkové, např. nájem, který nemá přednost před právem odpovídajícím věcnému břemeni (srov. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04).

<sup>673</sup> Dále by bylo možné uvažovat o nabytí ze zákona; tento způsob nabytí práv nicméně zůstává více v oblasti teorie.

<sup>674</sup> TÉGL, P. *Nabývání vlastnictví*. Univerzita Karlova v Praze. Rigorózní práce. 2006. str. 107, 108. P. Tégl tyto závěry uvádí při nabytí vlastnictví od nevlastníka (v občanském právu na základě ust. § 486 obč. zák. od nepravého dědice), které též bývá označováno ze neodvozené nabytí. Tento způsob vzniku vlastnického práva ovšem nelze patrně za principiálně neodvozený považovat, jelikož nabyvatel je chráněn tak, „jako by to nabyl od oprávněného dědice“, tj. jestliže ani oprávněný dědic nemohl převést věcným břemenem neomezené vlastnické právo, nelze mít patrně za to, že takovýto převod mohl platně realizovat nepravý dědic.

<sup>675</sup> Pokud by o věcném břemeni věděla (resp. byla v dobré víře, že je pouze vlastníkem nemovitosti, která je omezena věcným břemenem), pak dle názoru autora této práce vydrží pouze věcným břemenem omezené vlastnické právo, jelikož pouze ve vztahu k němu je dána vůle nakládat s věcí jako s vlastní. Jistě lze namítnout, že držené právo se vydrží ve své celistvosti, tj. nejen v rozsahu, jaký byl vykonáván (vydržení celé budovy není na překážku, že držitel nikdy neužíval její sklep); rozhodující však zde nebude výkon práva (který není nikdy zcela stoprocentní), nýbrž *animus possidendi*. Nebylo by jistě po právu, pokud by vydržením oprávněný držitel získal i tu část vlastnického práva (která náležela věcnému břemeni), vůči které neměl vůli chvat se jako vlastník, a to na úkor osoby z věcného břemene oprávněné.

<sup>676</sup> Tzn. jde o zánik věcného břemene, a nikoli o jeho promlčení.

<sup>677</sup> Mohlo by jít o případ, pokud by byla vydržena nemovitost panující, nicméně vydržitel by o existenci práva odpovídajícího věcnému břemeni ve prospěch držené nemovitosti nevěděl (tedy ani neměl vůli být držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni). Jelikož by vydržitel patrně nemohl vydržet i právo odpovídající věcnému břemeni, které vlastně ani nedoručil (nevykonával), pak nezbyvá, než soudit, že by právo odpovídající věcnému břemeni taktéž zaniklo (pro vydržení „z věcného břemene neoprávněného“ vlastnického práva k panující věci), když nelze mít za to, že by mohlo nadále trvat odděleně od vlastnictví věci panující. Je ovšem možná i protiargumentace, že vydržením panující nemovitosti dojde též k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni, které k panující nemovitosti „přirostlo“, a to bez ohledu na vědomost držitele o tomto právu. Tento výklad jeví se přeci jen praktičtějším.

Jelikož věcné břemeno zanikne již okamžikem nabytí neodvozeného neslučitelného věcného práva, zapíše se tato skutečnost (výmaz práva odpovídajícího věcnému břemeni) do katastru nemovitostí pouze deklaratorním záznamem.

Je samozřejmě možné polemizovat, zda se nejedná o zánik věcného břemene pro trvalou nemožnost jeho výkonu ve smyslu ust. § 151p odst. 2 obč. zák.; Autor této práce má za to, že nikoli, jelikož není naplněna dikce zákona, a totiž, že by věc nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Takováto nemožnost zde totiž dána není; pokud by nový vlastník chtěl věcné břemeno zřídit, pak jeho zřízení není žádné překážky. Věcné břemeno tak nezaniká pro nemožnost výkonu, nýbrž pro nastalou existenci „lepšího“ práva jiné osoby.

Zbývá dodat, že oproti výše uvedeným případům, odvozeným<sup>678</sup> vznikem neslučitelného věcného práva stávající věcné břemeno nezaniká; jeho existence je naopak překážkou pro platný vznik předmětného neslučitelného práva.

---

<sup>678</sup> Včetně vzniku na základě rozhodnutí, viz. podkapitola I.1 Dělení způsobů vzniku věcných břemen.

## 12. PROMLČENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

Občanský zákoník v ust. § 109 stanoví, že „*právo odpovídající věcnému břemenu se promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno*“. Z řečeného plyne, že i právo odpovídající věcnému břemenu podléhá promlčení. Právní teorie dovodila, že k promlčení nedochází u zákonných věcných břemen<sup>679</sup>. Promlčení (celého) práva odpovídající věcnému břemenu je třeba odlišovat od promlčení práv na dílčí plnění, ke kterým dochází na základě trvání věcného břemene (tj. plnění, jejichž poskytování je obsahem věcného břemene). O promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu tak nejde tehdy, je-li vlastník zatížené nemovitosti v prodlení s poskytováním sjednaného věcného plnění oprávněnému např. za konkrétní měsíc<sup>680</sup>, či naopak je-li oprávněný v prodlení s poskytnutím sjednané pravidelné úhrady (protiplnění)<sup>681</sup>. V těchto případech se uplatní běžný režim promlčení práv, a to s tříletou promlčecí dobou.

### 12.1 PŘEDPOKLADY PROMLČENÍ

Předpokladem promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu je (i) uplynutí promlčecí doby, a to (ii) bez toho aby bylo vykonáno<sup>682</sup>; bude-li po kumulativním splnění těchto předpokladů vznesena (uplatněna) námitka promlčení (kterou by tedy bylo možné označit zatřetí z předpokladů promlčení), nastanou důsledky promlčení věcného břemene<sup>683</sup>.

Výkonem práva odpovídajícího věcnému břemenu není míněno jeho uplatnění u soudu, nýbrž jeho reálný výkon<sup>684</sup>. K nepromlčení věcného břemene postačí jediný

---

<sup>679</sup> Viz. FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 566.

<sup>680</sup> Nastane-li prodlení zatíženého vlastníka s konkrétním věcným plněním (např. za konkrétní měsíc), pak vlastně započne běh dvou promlčecích lhůt. Jednak promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu, které však ustane (bude přerušeno), jakmile bude vlastníkem zatížené nemovitosti uhrazeno předmětné plnění za některý následující měsíc (před uplynutím desetileté lhůty). A dále jednak promlčení práva na poskytnutí právě dluženého věcného plnění, v klasickém tříletém režimu.

<sup>681</sup> Nevykonávání povinností oprávněného z věcného břemene nevede k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

<sup>682</sup> Občanský zákoník používá označení „vykonáváno“; k zabránění promlčení postačí nicméně i jediný výkon během promlčecí doby, k čemuž viz. dále. Nedokonavý vid je v citovaném ustanovení použit pro ozřejmení skutečnosti, že nevykonávání práva věcného břemene bylo opakované.

<sup>683</sup> O nichž více v následující podkapitole.

<sup>684</sup> Viz. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. str. 437.

výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni v promlčecí době<sup>685</sup>. Výkon přitom nemusí být uskutečněn přímo oprávněným, nýbrž i jiným osobami, které výkon provedou na základě oprávnění osoby oprávněné<sup>686</sup>. Dále může výkon spočívat i v pouhém trvání konkrétního zařízení či stavu zatížené nemovitosti<sup>687</sup>. Výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni musí být realizací právě tohoto práva<sup>688</sup>.

S ohledem na to, že o výkonu práv odpovídajících věcným břemenům bylo podrobně pojednáno v podkapitole 5.3 této práce, postačí dále na tomto místě na poznatky tam uvedené odkázat.

Je nicméně namístě dodat, že podle publikované odborné literatury<sup>689</sup> je v případě práva odpovídajícího věcnému břemeni s široce formulovaným obsahem (tj. čítajícím vícero dílčích oprávnění, které však nebyly výslovně vypočteny), nutno za jeho výkon považovat realizaci jakéhokoli dílčího oprávnění, které do jeho široce formulovaného obsahu spadá; k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni nedojde, pokud bude (během promlčecí doby) vykonáno jakékoli z obsažených dílčích oprávnění. Oproti tomu výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni, jehož obsahem je vícero výslovně konkretizovaných oprávnění (činností), je podle jmenovaného stanoviska nutno brát vždy ve vztahu k tomu konkrétnímu dílčímu oprávnění; promlčení zde tedy běží samostatně vůči každému konkretizovanému oprávnění. Posléze uvedený závěr odborné literatury nicméně nelze přeceňovat; pokud předmětná množina vícero výslovně konkretizovaných oprávnění tvoří dohromady jeden funkční celek, což bude patrně častější, pak se formalistické rozkouskování věcného břemene na jednotlivá oprávnění se samostatným během promlčení jeví jako přístup zbytečně přísný a v konečných důsledcích nepraktický<sup>690</sup>. Lze tedy mít za to, že rozhodující pro výkon věcného břemene není způsob formulace jeho obsahu v zakládající právní skutečnosti, nýbrž skutečnost, že případná výslovně vymíněná oprávnění tvoří dohromady funkční

---

<sup>685</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 614.

<sup>686</sup> Viz. TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 94.

<sup>687</sup> I věcné břemeno užívání konkrétní místnosti (právo bydlení) bude vykonáváno již tím, že tam osoba oprávněná má své věci.

<sup>688</sup> Viz. SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 90.

<sup>689</sup> TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 93.

<sup>690</sup> Není žádoucí, aby věcné břemeno spočívající v několika vypočtených oprávněních, kupř. právo výlučně užívat dvě vymezené přízemní světnice, právo brát vodu ze studny, právo spoluužívání dvora, právo spoluužívání zahrady, právo spoluužívání stodoly a právo spoluužívání sklepa, které ve svém celku vymezuje jediné právo vymezeného spoluužívání usedlosti, bylo rozkouskováno na jednotlivá oprávnění. Není pochyb, že oprávněná osoba bude své právo vnímat jednotně (bydlet a spoluužívat usedlost), a nikoli jakožto samostatná dílčí práva. Přístup, kdy by po deseti letech neužívání zahrady a sklepa byla tato část věcného břemene promlčena, se tak jeví jako přepjatě formalistický.



celek<sup>691</sup>; výkon jakéhokoli z obsažených dílčích oprávnění v promlčecí době tak brání promlčení celého věcného břemene tvořícího funkční celek.

Promlčecí doba je ve vztahu k právu odpovídajícímu věcnému břemeni desetiletá<sup>692</sup>. „Začíná běžet den poté, co bylo právo odpovídající věcnému břemeni naposled vykonáno<sup>693</sup>“, resp. den poté, kdy výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni ustal. Určení tohoto okamžiku je odvislé od typu věcného břemene. U věcných břemen nepřetržitých (trvajících) běží od skončení trvání konkrétního zařízení či požadovaného stavu zatížené nemovitosti; lhostejno, došlo-li ke skončení trvání v důsledku chování vlastníka zatížené věci či nikoli<sup>694</sup>. U věcných břemen přetržitých (opakujících se) pak běží od posledního aktivního výkonu práva; ani zde nezávisí na tom, zda další nevykonávání práva zapříčinil vlastník zatížené věci<sup>695</sup>. Půjde-li o věcné břemeno, z něž plyne vlastníku zatížené věci povinnost něco konat (plnit oprávněnému) v určité lhůtě, pak promlčecí doba počíná dnem následujícím po marném uplynutí dne splatnosti<sup>696</sup>.

Změna v osobě oprávněného či vlastníka zatížené nemovitosti nemá na běh promlčení vliv; uplatnit se mohou též ust. § 113 a §114 obč. zák.<sup>697</sup>. I jediným výkonem práva odpovídajícího věcnému břemeni dochází k přetržení promlčení doby, která počíná (od ukončení výkonu) běžet opět nanovo<sup>698</sup>. Promlčecí doba neběží po dobu soudního řízení, ve kterém oprávněný obrátil na soud s žalobou, kterou se domáhá konkrétního jednání po vlastníku zatížené věci, kterým bude oprávněnému umožněn výkon práva;

---

<sup>691</sup> Při opačném přístupu by ostatně vznikaly těžko řešitelné případy. Jak kupř. posoudit věcné břemeno, jehož obsah bude vymezen jako věcné břemeno spočívající v právu cesty (obsah formulován široce), zahrnující (i) právo jízdy osobním automobilem, (ii) právo chůze a (iii) právo průjezdu motocyklem (obsah formulován jednotlivým výčtem).

<sup>692</sup> Nesprávně HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. str. 110.

<sup>693</sup> SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 89.

<sup>694</sup> Tj. kupř. od odstranění vodovodu ze zatíženého pozemku (při právu vedení vodovodu). „Výkon práv, která v zařízení na cizím pozemku záleží, trvá se zařízením; pomíjí tedy, jakmile zařízení buď přirozeně anebo volnými činy pomínulo“ (RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. str. 121). Dalším příkladem (odlišného typu věcného břemene) může být započítí stavby (při právu „vyhlídky“). „Podobně trvá výkon záporných služebností, pokud se nezměnil stav, za něhož služební pozemek panujícímu poskytuje prospěch obsah práva tvořící. Pomine-li tento stav, pomíjí výkon“ (Tamtéž str. 122).

<sup>695</sup> Kupř. oprávněný přestal přes zatížený pozemek přecházet (právo chůze), či přestal od povinného dostávat (anebo též přijímat) sjednané věcné plnění.

<sup>696</sup> Viz. FIALA, J. Promlčení práv odpovídajících věcným břemenům. *Socialistické súdnictvo*. Ročník 37. 10/1985 str. 35.

<sup>697</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 63.

<sup>698</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 614.

obdobně by mohla působit i žaloba na určení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>699</sup>. Právní teorie připouští též uznání práva odpovídajícího věcnému břemeni vlastníkem zatíženého pozemku dle ust. § 110 obč. zák., jež též vede k přetržení promlčecí doby<sup>700</sup>.

Obecně platí, že jelikož je marné uplynutí promlčecí doby objektivní skutečností, „není rozhodující, zda k nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni došlo z objektivních nebo subjektivních důvodů. (...) I přechodná nemožnost výkonu práva, která není důvodem zániku věcného břemene, může vést k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>701</sup>“. Určitou výjimkou by nicméně byla situace, kdy nejde o (dočasnou) nemožnost výkonu práva, nýbrž kdy nenastala žádná příležitost k jeho výkonu<sup>702</sup>. V případě, kdy během promlčecí doby nenastala žádná příležitost k výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, lze soudit, že k promlčení dojít nemohlo. K promlčení zde dle právního názoru autora této práce dojde teprve poté, co uplyne promlčecí doba a nastane alespoň jedna příležitost k jeho výkonu, které oprávněný nevyužil<sup>703</sup>. Promlčení má vést k nevykonatelnosti práv, která nejsou vykonávána bděle; nikoli k oslabení práv těch, kteří neměli žádnou příležitost k jejich výkonu.

---

<sup>699</sup> Jde nicméně o situaci přeci jen spornou, blíže viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 62, 63.

<sup>700</sup> Viz. kupř. TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 98.

<sup>701</sup> FIALA, J. Promlčení práv odpovídajících věcným břemenům. *Socialistické súdnictvo*. Ročník 37. 10/1985 str. 36. J. Fiala zde dodává, že k promlčení dojde i tehdy, nebylo-li právo vykonáváno v důsledku existence překážky, kterou vyvolal vlastník zatížené věci. S tímto závěrem lze v obecné rovině souhlasit, nicméně je možno očekávat, že v případně promlčení v důsledku protiprávního jednání zatíženého vlastníka by bylo vznesení námitky promlčení výkonem práva v rozporu s dobrými mravy.

<sup>702</sup> Hranice mezi oběma případnostmi je relativně subtilní. O (dočasnou) nemožnost jde tehdy, je-li zde konkrétní překážka, která brání výkonu práva, jež lze při obvyklém běhu věcí běžně vykonávat. Příkladem budiž zahrazení cesty, přes kterou oprávněnému svědčilo právo průjezdu. Jakkoli to není podmínkou, jde i zde nevykonávání práva mnohdy na vrub oprávněného, který se mohl domáhat odstranění překážky (umožnění výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni). Oproti tomu o odlišnou situaci půjde při absenci příležitosti k výkonu práva, tj. tehdy, jde-li o právo odpovídající věcnému břemeni, které lze vykonávat pouze za určitých specifických okolností, tedy kdy výkon práva je podmíněn splněním stanovených podmínek, které však nenastanou.

<sup>703</sup> Tradiční občanskoprávní věda dovozovala, že je zapotřebí, aby zde vůbec byla příležitost k výkonu práva, přičemž k tomu, aby k promlčení došlo bylo nutné zmeškat alespoň trojí příležitost k výkonu práva (Viz. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské I*. str. 199, 200; KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 282). Toto stanovisko vycházelo nicméně z tehdejší právní úpravy, kterou současný (účinný) občanský zákoník nezná.

Příkladem budiž věcné břemeno „rozlivu“, které opravňuje oprávněného, tj. vlastníka vodního díla, jež umožňuje řízený rozliv povodně, v případě povodně „zatopit“ zatížený pozemek vodou<sup>704</sup>. Pokud nenastane během promlčecí doby počítané od posledního výkonu práva žádná povodeň, tedy příležitost k výkonu práva, nelze mít věcné břemeno za promlčené; v opačném případě by prakticky (při četnosti příležitostí k výkonu práva) nemělo reálný smysl takovéto věcné břemeno zřizovat, ačkoli jeho zřízení může být praktické.

## 12.2 DŮSLEDKY PROMLČENÍ

Důsledky promlčení nastávají, pokud vlastník zatížené věci namítne promlčení věcného břemene, resp. na promlčení upozorní<sup>705</sup>. Jelikož právo namítnout promlčení není vázáno na žádnou lhůtu, ani se nepromlčuje, je možno se promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu dovolávat kdykoli po (marném) uplynutí promlčecí doby<sup>706</sup>.

Jakkoli byly k této otázce vysloveny v minulosti různé názory, podle panující koncepce promlčením věcné břemeno nezaniká. Významným zde bylo rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterém dovedl, že i když bylo věcné břemeno promlčeno, nelze vyhovět na žalobě na určení neexistence věcného břemene, „*neboť věcné břemeno uvedený pozemek zatěžuje i nadále, byť v podobě oslabené o vymahatelný nárok*“<sup>707</sup>. Citovaný právní názor, který nepřihlížel k odlišnostem věcných břemen od závazkových právních vztahů, byl následně ze strany Nejvyššího soudu doplněn následujícím právním názorem, jenž je pro posouzení důsledků promlčení věcných břemen zásadní. „*Podle názoru obecně uznávaného v české právní teorii i praxi promlčením právo nezaniká (...). I v případě, že námitka promlčení je vznesena, přetrvává promlčené právo ve formě tzv. naturální obligace, která není vynutitelná. Tento názor se opírá o skutečnost, že plnění dlužníka na takový dluh nezakládá bezdůvodné obohacení věřitele (§ 455 odst. 1 ObčZ), na oblast věcných práv jej však nelze automaticky vztáhnout. (...)*

<sup>704</sup> Jde o jedno z věcných břemen (služebností) kasuisticky vypočtených v novém občanském zákoníku (v ust. § 1273); není nicméně překážky, aby předmětné věcné břemeno existovalo i za stávající právní úpravy.

<sup>705</sup> Pokud bychom o promlčení hovořili ještě před vznesením námítky promlčení, pak by prvotním důsledkem promlčení byl vznik práva vlastníka zatížené nemovitosti vznést (úspěšně) námitku promlčení. Teprve poté by nastávaly důsledky, o nichž bude dále řeč.

<sup>706</sup> Pokud by bylo namítnuto promlčení poté, co sice uplynula desetiletá promlčení doba, ale následně bylo právo opět vykonáváno, pak by kupř. věcné plnění poskytnuté před vznesením námítky promlčení nebylo plněním bez právního důvodu.

<sup>707</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1564/2003.

Nelze tu konstruovat naturální obligaci<sup>708</sup> spočívající v povinnosti vlastníka trpět užívání jeho věci a v odpovídajícím právu bývalého oprávněného z věcného břemene; taková konstrukce by, na rozdíl od některých plnění v oblasti závazkových vztahů (viz výše) neměla oporu v zákoně. Proto pokud se žalobce brání proti výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni a prokáže, že toto právo nebylo vykonáváno po stanovenou dobu a došlo tak k jeho promlčení a současně námitku promlčení vznesl (byť i jen tak, že na promlčení poukáže), nelze jeho žalobu zamítnout s poukazem na trvání promlčeného práva jako naturální obligace. Jiný výklad by fakticky popřel význam promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni a promlčenému právu by tak i v případě vznesené námitky promlčení přiznal soudní ochranu projevující se zamítnutím žaloby směřující proti výkonu promlčeného práva<sup>709</sup>. Uvedené dva právní názory Nejvyššího soudu (a zvláště ten posléze zmiňovaný) představují optiku s kterou je nutné na promlčení věcných břemen nahlížet. Nelze se tedy domáhat určení neexistence promlčeného věcného břemene, je však přípustné bránit se jeho výkonu (při vznesení námitky promlčení), a to i žalobou na zdržení se jeho výkonu<sup>710</sup>, příp. obranou v soudním řízení vyvolaném oprávněným, který se domáhá umožnění výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni. Současně je však – i podle judikatury Nejvyššího soudu<sup>711</sup> – promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni při trvajícím zápisu v katastru (a při vznesení námitky promlčení) důvodem pro to, aby bylo věcné břemeno zrušeno soudem postupem podle ust. § 151p odst. 3 obč. zák. (pro nastalou změnu poměrů vyvolávající hrubý nepoměr mezi břemenem a výhodou)<sup>712</sup>. Dokonce „v případě promlčeného práva lze zvážit s ohledem na ust. § 3 odst. 1 obč. zák. odepření náhrady<sup>713</sup>“, která je jinak nezbytnou podmínkou zrušení věcného břemene soudem. Oproti tomu žaloba na určení, že právo odpovídající věcnému břemeni je promlčené, přípustná není, jelikož jde o určení právní skutečnosti, což ust. § 80 písm. c)

---

<sup>708</sup> Označení naturální obligace pro věcné (a absolutní) právo je protimluv samo o sobě.

<sup>709</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 431/2006.

<sup>710</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1068 (rozhodnutí Nejvyššího soudu R 60/2008).

<sup>711</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 346/2006 (VAŠKE, V. *Přehled judikatury ve věcech promlčení a prekluze v soukromém právu*. Praha: ASPI, a.s., 2006. str. 42, 43).

<sup>712</sup> Viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 61, 62; FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 566.

<sup>713</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 346/2006 (VAŠKE, V. *Přehled judikatury ve věcech promlčení a prekluze v soukromém právu*. str. 43); dále viz. SPÁČIL, J. *Žaloby týkající se věcných břemen*. *Bulletin advokacie*. 4/2006. str. 15.

o.s.ř. nepřipouští<sup>714</sup>. Právo odpovídající věcnému břemeni, které se promlčelo a kdy vlastník zatížené věci vůči oprávněnému vznesl námitku promlčení, přičemž projevil nesouhlas s jeho dalším vykonáváním<sup>715</sup>, není oprávněný subjekt nadále oprávněn vykonávat. Věcné břemeno tedy sice nezaniká, nicméně (za uvedených předpokladů) nemůže být vykonáváno; nelze se dovolávat jakéhosi naturálního trvání práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>716</sup>. Opačný názor by prakticky znamenal, že promlčení věcného břemene postrádá jakéhokoli věcného smyslu, přičemž by přehlížel i výše citované závěry judikatury. K čemu by bylo právo vznést námitku promlčení, pokud by i přes ni (a přes projevený nesouhlas) mohlo být právo odpovídající věcnému břemeni po právu vykonáváno? Namítnutým promlčením věcného břemene je vlastník zatížené věci oprávněn odepřít plnění svých povinností, které z věcného břemene měl<sup>717</sup>. Vlastník zatížené věci tak není již dále povinen trpět výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni, něčeho se zdržovat, či něco konat.

Samostatnou otázkou je, zda může vést výkon práva odpovídajícího promlčenému věcnému břemeni osobou oprávněnou, následně k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni (při následné desetileté době výkonu a při splnění dalších předpokladů vydržení). Ačkoli byl vysloven názor opačný<sup>718</sup>, tato práce položenou otázku odpovídá negativně<sup>719</sup>. Jestliže totiž věcné břemeno promlčením nezaniká (a důsledkem tak – při existenci námitky promlčení – je pouze to, že právo odpovídající věcnému břemeni není oprávněný oprávněn vykonávat), pak formálně vzato nemůže dojít k vydržení věcného břemene, které vlastně stále existuje a ten, kdo

---

<sup>714</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 615; dále viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 828/2006. Je otázkou, zda předmětný právní závěr není příliš formalistický, když určení promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni by v praxi bylo mnohdy potřebné, viz. CHALUPA, L. Žaloba na určení promlčení práva k cizí věci. *Bulletin advokacie*. 10/2008. str. 33.

<sup>715</sup> Tento nesouhlas bude zásadně spočívat již v samotné námitce promlčení. Lze ovšem soudit, že tento nesouhlas může být z vůle vlastníka zatížené věci odstraněn, a to tehdy, když by následně výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni výslovně povolil (a to nikoli jen pro jediný případ); je ovšem otázkou, co by v takovém případě oprávněný vykonával, zda (promlčené) právo odpovídající věcnému břemeni, či oblažňovací oprávnění, anebo výprosu (k čemuž se přiklání J. Spáčil, viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 61). Nic ovšem vlastníku zatížené věci nebrání, aby v budoucnu s výkonem práva odpovídajícího věcnému břemeni opět nesouhlasil. Účinky vzniklé vznesením námitky promlčení nelze již vzít zpět.

<sup>716</sup> Odlišně BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. str. 83.

<sup>717</sup> Viz. TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemene a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 99, 100.

<sup>718</sup> Viz. tamtéž str. 99; Závěr o přípustnosti následného vydržení nicméně L. Tichý blíže nezdůvodňuje.

<sup>719</sup> Tato odpověď platí ať již k desetiletému výkonu došlo před vznesením námitky promlčení, či po jejím vznesení.

by se dovolával vydržení vůbec není držitelem, nýbrž subjektem vskutku oprávněným z (byť po právu nevykonatelného) věcného břemene. Pokud by ovšem bylo promlčené věcné břemeno zrušeno soudem (postupem dle ust. § 151p odst. 3 obč. zák.), pak by překážka jeho vydržení odpadla<sup>720</sup>. Je třeba souhlasit, že výše uvedený právní závěr není z praktického hlediska příliš žádoucí<sup>721</sup>, nicméně jde o důsledek nesprávné koncepce promlčení věcných břemen, když podstatně vhodnější by bylo, pokud by věcná břemena promlčením zanikala<sup>722</sup>.

K samotné otázce následného výkonu promlčeného práva odpovídajícího věcnému břemeni lze podotknout, že takovéto případy mohou nezřídka nastat, když věcné břemeno i nadále zůstane zapsáno v katastru nemovitostí, přičemž kupř. nový vlastník panující nemovitosti vůbec nemusí vědět o tom, že v minulosti došlo k promlčení věcného břemene.

### 12.3 KE KONCEPCI PROMLČENÍ

Občanský zákoník i v případě práv odpovídajících věcným břemenům hovoří o jejich promlčení. Lze však plně souhlasit s J. Spáčilem, že „*Promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni se zjevně vymyká ostatním případům promlčení*“<sup>723</sup>. Jednak v tomto případě není promlčení práva vázáno na uplatnění u soudu, nýbrž na jeho nevykonávání<sup>724</sup>, a jednak je věcné břemeno svou podstatou oddělenou výšečí vlastnického práva, které je jako takové nepromlčitelné. Z této charakteristiky pak plyne i to, že k výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni zpravidla<sup>725</sup> není zapotřebí aktivní součinnosti vlastníka zatížené věci, nýbrž toliko součinnosti pasivní (zdržet se,

---

<sup>720</sup> V praxi je ovšem jeho následné vydržení těžko představitelné, když by zde patrně nebyl žádný právní titul, z něž by držitel mohl odvozovat, že je osobou z věcného břemene oprávněnou.

<sup>721</sup> Ani případná (dlouhodobá) dobrá víra osoby právo vykonávající zde totiž nevede k vydržení. Při jiné koncepci promlčení věcných břemen by naopak bylo logické, aby když dochází k vydržení při výkonu neexistujícího věcného břemene, tím spíše došlo k vydržení věcného břemene, které pouze nevykonáváním (promlčením) zaniklo (*arg. a maiori ad minus*). Při současné koncepci však lze soudit, že vydržení sále existujícího věcného břemene je pojmově nepřipustné.

<sup>722</sup> Blíže viz. následující podkapitola.

<sup>723</sup> SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 89. J. Spáčil dále upozorňuje, že obecná koncepce promlčení vychází z právní úpravy bezdůvodného obohacení, jmenovitě ust. § 455 obč. zák., který ovšem v případě věcných břemen zpravidla vůbec nenajde uplatnění (viz. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 61).

<sup>724</sup> Viz. SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006. str. 89.

<sup>725</sup> Tj. v případech věcných břemen služebnostního typu.

strpět)<sup>726</sup>. Jak přitom bylo uvedeno již výše, způsobuje promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni v reálném životě nešťastné důsledky, když na jednu stranu oprávněný není oprávněn (po námitce promlčení) věcné břemeno vykonávat, ačkoli zpravidla tuto faktickou možnost má<sup>727</sup>, a na druhou stranu je často pro vlastníka zatížené věci obtížné výkonu promlčeného práva odpovídajícího věcnému břemeni zabránit, přičemž mu často nezbude, než se obrátit na soud s návrhem na zrušení věcného břemene. „*Ponechání zápisu nevykonatelného věcného břemene v katastru nemovitostí, přičemž však sám jeho zápis zatíženou nemovitost znehodnocuje a vytváří možnost dalších sporů, postrádá (...) jakýkoli smysl*<sup>728</sup>“. Jak bylo opakovaně právní teorií vysloveno<sup>729</sup>, vhodnější by bylo vázat na desetileté nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni jeho zánik, a to k návrhu vlastníka zatížené věci, případně i za splnění dalších podmínek<sup>730</sup>. Ne nadarmo umožňoval obecný zákoník občanský aby k návrhu vlastníka zatíženého pozemku „*bylo právo promlčením zaniklé prohlášeno za neplatné*<sup>731</sup>“.

---

<sup>726</sup> Srov. TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986. str. 92.

<sup>727</sup> Když výkon nevyžaduje aktivní součinnost vlastníka.

<sup>728</sup> SPÁČIL, J. Žaloby týkající se věcných břemen. *Bulletin advokacie*. 4/2006. str. 14.

<sup>729</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1059; FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 565; SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. str. 61;

<sup>730</sup> Návrh zatíženého vlastníka by bylo vhodné vázat na určitou lhůtu. Dále by kupř. byla vhodná podmínka, aby během deseti let byla vůbec příležitost k výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni.

<sup>731</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. str. 282; srov. též LASÁK, J., VYHNÁLEK, L. Nesnesitelná těžkost existence promlčených zástavních práv aneb první pokus o výkřik. *www.ipravník.cz* (publikováno též v: *Právní rozhledy*. 1/2008).

## Č Á S T Č T V R T Á K O N K U R E N C E P R Á V

Jakkoliv je tato práce věnována vzniku, změnám a zániku věcných břemen, považuje autor této práce za vhodné pojednat alespoň stručně též o konkurenci práv odpovídajících věcným břemenům s jinými právy, a to zejména s jinými věcnými břemeny. Právě při důsledcích zřízení konkurenčního věcného břemene totiž lze nejlépe demonstrovat vzájemné rozdíly mezi jednotlivými druhy způsobů vzniku věcných břemen, či naopak definovat situace, kdy dochází k zániku jednoho věcného břemene v důsledku vzniku druhého. Dále lze na základě posouzení možné konkurence práv zodpovědět otázku, zda služební předmět věcných břemen musí být před vznikem věcného břemene prost zatížení jinými, obsahově konkurenčními právy<sup>732</sup>, či zda naopak existence věcného břemene brání vzniku jiných, obsahově konkurenčních práv k témuž předmětu.

I přesto, že byl název této části práce z důvodu přehlednosti zvolen obecně, bude dále s ohledem na předmět této práce pojednáno o konkurenci (případně souběhu) práv s právy odpovídajícími věcným břemenům.

Souběh, případně konkurence, práv představuje situaci, kdy se k témuž předmětu vztahuje vícero práv. O souběh práv jde jen při totožnosti materiálně zatíženého předmětu (jeho části) a při časovém souběhu obou práv.

Totožnost předmětu musí být naplněna ve vztahu k materiálně zatížené části předmětu, tj. nepostačuje totožnost formální, kupř. bude-li věcné břemeno průhonu dobytka materiálně zatěžovat určitou část sloužícího pozemku, zatímco jiné – např. nájemní právo (s vymezeným účelem pěstování obilovin) se bude vztahovat k zcela odlišné části – byť stejného – pozemku<sup>733</sup>. Ohledně časového souběhu práv lze uvést, že tato podmínka nebude naplněna kupř. tehdy, kdy oprávnění vykonávat posléze vzniklé právo bude – dle zřizující právní skutečnosti – počínat až ode dne, který nastane po uplynutí doby, na kterou je omezeno právo předchozí.

Jde-li o souběh práv z pohledu věcných břemen, můžeme rozlišovat souběh (příp. konkurenci) následný a souběh předběžný. Kritériem je tedy to, zda věcné břemeno

---

<sup>732</sup> Tzn. zda vzniku věcných břemen brání skutečnost, že totožná věc je již předmětem jiných právních vztahů.

<sup>733</sup> Může však jít i o totožnost částečnou, což by byl obdobný případ s tím rozdílem, že pronajatá část pozemku se bude např. z poloviny překrývat s částí pozemku materiálně zatíženou věcným břemenem. Zde je již materiální souběh naplněn.



vzniklo dříve (souběh následný) či později (souběh předběžný), nežli druhé z obou práv<sup>734</sup>.

Řešené případy konkurencí práv odpovídajících věcným břemenům s jinými právy se budou týkat zejména věcných břemen služebnostního charakteru. U věcných břemen odpovídajících reálným břemenům jsou takovéto konkurence sice myslitelné, ale podstatně méně pravděpodobné.

Z ustanovení nového občanského zákoníku stojí na tomto místě za zmínku § 1266, podle nějž lze k jedné věci zřídit i několik služebností, „*pokud není novější právo na újmu právům starším*“.

---

<sup>734</sup> Samozřejmě jde-li o souběh dvou věcných břemen, postrádá rozlišování souběhu předběžného a následného relevantní smysl. Stejná situace bude z hlediska prvního věcného břemene konkurencí následnou, zatímco z hlediska druhého (vznikajícího) věcného břemene konkurencí předběžnou.

## 13. KONKURENCE S DALŠÍMI VĚCNÝMI BŘEMENY

Varianty souběhu práv odpovídajících věcným břemenům, resp. věcných břemen jako takových mohou být v závislosti na jejich obsahu trojí.

- I. První situací je koexistence práv, tj. stav kdy předmětná práva zatěžují tutéž věc, nicméně si vzájemně nekonkurují.
- II. Další možností je potenciální konkurence práv, kdy obě práva mohou zpravidla existovat současně, nicméně není vyloučen jejich střet, který je řešen prioritou některého z práv.
- III. Zbývající variantou je vzájemná neslučitelnost obou věcných břemen.

V závislosti na posouzení o kterou variantu jde, lze určit, zda je vznik věcného břemene (odvozeným způsobem) vůbec přípustný, resp. jaké budou důsledky jeho vzniku.

*Ad. I.* V případě koexistence věcných břemen je situace nejsnazší. Je logické, že v nic nebrání vzniku, resp. zřízení druhého, obsahově slučitelného, věcného břemene<sup>735</sup>.

Jako příklad nekonkurenční koexistence věcných břemen lze uvést souběh věcného břemene „vyhlídky“ (ukládající povinnost nezastavět zatížený pozemek) a věcného břemene cesty k témuž pozemku.

*Ad. II.* Další, již složitější, kategorií bude střet věcných břemen potenciálně konkurenčních. Půjde zejména o věcná břemena jejichž obsahem je nevýhradní právo zatíženou věc užívat. Současný výkon veškerých práv odpovídajících věcným břemenům je principiálně možný, nicméně může docházet k situaci, kdy – např. z vnějších příčin – bude možný výkon toliko některého z nich.

Příkladem budiž<sup>736</sup> střet vícero věcných břemen jejichž obsahem je právo čerpání vody ze studny vlastníka zatíženého pozemku. Nastane-li však období sucha, dojde k snížení stavu podzemní vody, čímž nebude dostatek vody pro všechny oprávněné z věcných břemen<sup>737</sup>.

V těchto „vyhraněných případech bylo by rozhodnout, zda a pokud má některá z konkurujících si služebností (tj. věcných břemen – pozn. J.B.) přednost před jinou, což však (...) není otázkou zániku služebnosti, ale toliko jejich vzájemného pořadí<sup>738</sup>“. Platí tak zásada *prior tempore, potior iure*, s tím, že není-li ujednáno (stanoveno) něco

<sup>735</sup> Lze soudit, že bude-li jedním z věcných břemen věcné břemeno odpovídající břemenům reálným, pak zásadně půjde o stav koexistence věcných břemen.

<sup>736</sup> Tak jako v níže citovaném nálezu Ústavního soudu.

<sup>737</sup> Opomeňme zde právo čerpat vodu samotného vlastníka, k čemuž viz dále.

<sup>738</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 77/97; Ústavní soud zde odkazuje na ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*.

jiného, má právo na přednostní výkon svého práva oprávněný z dřívějšího věcného břemene<sup>739, 740</sup>. Uvedené ovšem neplatí bezvýjimečně. Pokud totiž pozdější věcné břemeno vzniklo způsobem neodvozeným (vydržením či ze zákona), pak získává (příp. může získat) přednost před dřívějším věcným břemenem<sup>741</sup>. U ostatních, neodvozených způsobů vzniku, se již plně uplatní pravidlo, že „*nové věcné břemeno (...) nesmí být na újmu právům osoby, jejíž oprávnění z věcného břemene vzniklo dříve*“<sup>742</sup>.

Uvedené řešení jasně plyne z geneze věcných břemen: Vznikem prvního věcného břemene je z vlastnického práva odštěpeno určité oprávnění (zde čerpat vodu). Jelikož v řešeném případě nejde o oprávnění výlučné, je k čerpání vody nadále oprávněn i vlastník, byť toliko až „v druhé řadě“, po speciálně působícím oprávnění z věcného břemene (není-li sjednáno něco jiného). Druhé (a každé další) věcné břemeno omezuje již vlastnictví omezené – tzn. oprávnění z prvního (nejvíce speciálně působícího) věcného břemene nemůže být jakoukoli další dispozicí vlastníka (např. zřízením dalšího věcného břemene) dotčeno, jelikož již bylo od vlastnického práva odštěpeno jako jeho „výseč“, která již není oprávněním vlastníka, pročež s ní nemůže ani disponovat<sup>743</sup>. Druhé věcné břemeno tak působí speciálně pouze vůči pozdějším věcným břemenům a zbývajícímu oprávnění vlastníka. Obdobně každé další věcné břemeno je odštěpováno od stále více omezeného vlastnického práva, čímž však nemůže omezit věcná břemena již existující<sup>744</sup>.

*Ad. III.* Zbývající kategorií konkurence práv je střet věcných břemen, jejichž současný výkon i existence je vyloučena. Zpravidla bude alespoň jedno z nich spočívat ve výlučném užívání (části) zatíženého předmětu.

---

<sup>739</sup> Srov. ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 243. Ve smyslu této zásady byl řešen i zmiňovaný případ posuzovaný Ústavním soudem, kdy sací koš osoby oprávněné z dřívějšího věcného břemene byl osazen o 30 cm níže než sací koš dalšího oprávněného. Uvedené řešení nebylo Ústavním soudem zpochybněno a lze jej považovat za principiálně následovánímhodné (jedinou otázkou může být, zda je výškový odstup 30 cm – v závislosti na průměru studny a vydatnosti pramene – dostačující).

<sup>740</sup> Je třeba podotknout, že pokud by nastala situace, kdy zanikne dřívější věcné břemeno s vyšší prioritou, tak tuto prioritu nezískává druhé věcné břemeno v pořadí, nýbrž vlastník zatížené věci, a to na základě elasticity vlastnického práva. Oprávnění (včetně přednosti při konkurenci práv) plynoucí z věcného břemene se zánikem přednostního věcného břemene nerozšiřují. Naopak tím, že prioritu získal (zpět) vlastník zatížené věci (ovšem jen v rozsahu zaniklého věcného břemene), může vlastník zatížené věci nanejvýše v totožném rozsahu zřídit další (zde třetí) věcné břemeno, které bude mít (neurčí-li zakládající právní skutečnost něco jiného) opět přednost před druhým věcným břemenem. Priorita věcných břemen tak nezávisí nutně na časovém pořadí vzniku. Priorita odráží rozsah omezení vlastnického práva.

<sup>741</sup> Řečené by ovšem neplatilo tehdy, pokud by osoba, jež vydržela právo odpovídající věcnému břemeni je vykonávala s tím, že přednost má předchozí věcné břemeno. V tomto případě by věcné břemeno vydržela s „nižší“ prioritou.

<sup>742</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1046.

<sup>743</sup> Viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2231/2006.

<sup>744</sup> Řečené platí toliko zásadně. Výjimkou bude případ, kdy při vzniku věcného břemene bude sjednáno, že právo odpovídající věcnému břemeni nebude vůči vlastnickému působit speciálně (tzn. vlastník bude mít při odběru vody přednost před oprávněným). Takovéto věcné břemeno pak může být „předběhnuto“ pozdějším věcným břemenem, kterému vlastník přepustí své lepší (speciálněji působící) oprávnění.

Pokud by šlo o vznik následného věcného břemene způsobem odvozeným, uplatní se citované pravidlo, že pozdější věcné břemeno nemůže být na újmu dřívějšímu. Jelikož je jejich současný výkon, resp. existence vyloučena, bude zřízení pozdějšího věcného břemene zcela (či zčásti<sup>745</sup>) neplatné a to absolutně. Důvodem neplatnosti bude i zde to, že vlastník (ani jiný subjekt odvozující nové věcné břemeno od jeho vlastnického práva) již nemá právo disponovat s užíváním věci v rozsahu zřízeného věcného břemene. Následné věcné břemeno tedy nevznikne.

Jiná bude situace, vznikne-li následné věcné břemeno způsobem neodvozeným. V těchto případech naopak vznikem nového věcného břemene zaniká věcné břemeno původní<sup>746</sup>.

Jako příklad neslučitelné konkurence lze uvést střet věcného břemene výlučného užívání např. bytové jednotky a věcného břemene jejího byt' nevýlučného užívání<sup>747</sup>. Bude-li dříve vlastníkem věci zřízeno právo výlučného užívání, bude zřízení pozdějšího věcného břemene neplatné zcela. V opačném případě – při dřívějším vzniku práva k nevýlučnému užívání – bude později (odvozeně) vzniklé věcné břemeno neplatné toliko zčásti<sup>748</sup>. Bytovou jednotku tak bude moci užívat první oprávněný (a to v dřívějším rozsahu) i druhý oprávněný – v rozsahu zbývajícím<sup>749</sup>.

Opět o tuto konkurenci půjde i v případě<sup>750</sup> věcných břemen, která se vzájemně vylučují i když jde o užívání obsahově opačná. Příkladem budiž věcné břemeno ve prospěch ekologické organizace ukládající povinnost vlastníku zatíženého lesního pozemku netěžít lesní porost ve střetu s pozdějším věcným břemenem umožňujícím oprávněnému vytěžít každoročně stanovené množství dřeva.

Pokud by neslučitelná věcná břemena měla být zřízena současně<sup>751</sup>, pak nevznikne žádné z nich.

Lze tedy uzavřít, že v důsledku konkurence věcných břemen může být výkon pozdějších z nich nižší priority, případně může být zřízení dalšího věcného břemene zčásti či zcela nepřípustné a tudíž neplatné. Dalším důsledkem může být naopak zánik stávajícího věcného břemene.

---

<sup>745</sup> Při konkurenci toliko ohledně části zatíženého předmětu.

<sup>746</sup> Blíže viz. podkapitola 11.4 Zánik neodvozeným vznikem neslučitelného věcného práva.

<sup>747</sup> Nevýlučné užívání by muselo být výslovně zakotveno v právní skutečnosti zřizující věcné břemeno.

<sup>748</sup> Samozřejmě bude-li v daném případě možná částečná neplatnost s ohledem na principy obsažené v ust. § 41 obč. zák.

<sup>749</sup> Vlastník jednotky bude z jejího užívání zcela vyloučen v důsledku později vzniklého věcného břemene.

<sup>750</sup> Při opomenutí veřejnoprávní úpravy.

<sup>751</sup> Např. jednou smlouvou.

## 14. KONKURENCE S JINÝMI PRÁVY

Je nasnadě, že mohou nastat situace, kdy je (resp. má být) zatížená nemovitost předmětem nejen práva odpovídajícího věcnému břemeni, ale i dalších práv. Systematicky může jít o další práva povahy obligační, či jiná práva k věci cizí<sup>752</sup>. O obou bude pojednáno dále.

Samo o sobě lze nicméně podotknout, že o souběh dvou práv jde vlastně v případě věcných břemen vždy, jelikož právo odpovídající věcnému břemeni je právem k věci cizí, pročez k témuž předmětu (tj. zatížené nemovitosti) se vztahuje jak právo vlastnické (byť omezené věcným břemenem), tak právo odpovídající věcnému břemeni<sup>753</sup>. Jde o konkurenci potenciální, která je (není-li sjednáno jinak) řešena ve prospěch věcného břemene, jakožto práva speciálního, které omezuje právo vlastnické jako právo obecné. Výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni tak má před výkonem práva vlastnického přednost.

Příkladem budiž opět právo brát vodu ze studně na zatíženém pozemku, kdy při nedostatku spodní vody je třeba upřednostnit oprávněného z věcného břemene před vlastníkem zatíženého pozemku<sup>754</sup>, samozřejmě nebylo-li řešení konkurence sjednáno jinak.

Dále však může dojít mezi právem odpovídajícím věcnému břemeni a vlastnickým právem i ke konkurenci neslučitelné. Půjde o případ konkurence následné, kdy bude vlastnické právo k zatížené nemovitosti nabyto neodvozeným způsobem (např. vydrženo), a to jako vlastnické právo neomezené<sup>755</sup>. Neodvozeným vznikem takového vlastnictví – např. v důsledku jeho vydržení – nutně zaniká předchozí omezené vlastnictví jiného subjektu, jakož i jeho omezení, tj. věcné břemeno. Důsledkem této konkurence je tedy zánik věcného břemene.

---

<sup>752</sup> Dále by mohlo jít o veřejnoprávní omezení, resp. práva; to již je ovšem otázka práva veřejného.

<sup>753</sup> Uvedený závěr by neplatil za situace, kdy by byl zakotven právní institut *res nullius* (tj. věci bez vlastníka).

<sup>754</sup> Srov. ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925. str. 243.

<sup>755</sup> Pokud by držitel o existenci věcného břemene věděl a tedy byl držitelem v dobré víře jen ohledně vlastnického práva omezeného existujícím věcným břemenem, tak případ neslučitelné konkurence nenastává, přičemž jde o případ popsaný výše. Tj. v případě, kdy jde o oprávněnou držbu vlastnického práva omezeného věcným břemenem bude výsledkem vydržení nutně pouze věcným břemenem omezené vlastnické právo. V takovém případě věcné břemeno nezaniká. Srov. též podkapitola 11.4 Zánik neodvozeným vznikem neslučitelného věcného práva.

## 14.1 KONKURENCE S JINÝMI VĚCNÝMI PRÁVY K VĚCI CIZÍ

Jelikož se věcná břemena nutně vztahují k věcem nemovitým, a jelikož o konkurenci mezi věcnými břemeni navzájem bylo již pojednáno, zůstává zde jako věcné právo k věci cizí toliko právo zástavní a právo předkupní. V obou případech jde nicméně o variantu koexistence práv, byť může jít o koexistenci poněkud nežádoucí.

Začněme od předkupního práva s věcněprávními účinky. Jelikož věcné břemeno nemůže přímo omezovat vlastníka zatížené věci v dispozicích s vlastnickým právem, nepřichází střet s tímto věcným právem v úvahu.

Zbývá tak vyřešit střet se zástavním právem. Předně může jít o koexistenci následnou, kde opět k žádnému obsahovému střetu práv nedochází<sup>756</sup>. Složitější situace nastává u koexistence předběžné. Zřízením věcného břemene totiž nemovitost zatížená zástavním právem může podstatně ztratit na své hodnotě. Její vlastník takovým právním úkonem poruší § 163 odst. 1 obč. zák. Přesto lze říci, že zatížení zastavené nemovitosti je panující praxí považováno za přípustné. „Následkem porušení povinnosti uložené v ustanovení § 151e odst. 2 obč. zák. (dnes je totožné ustanovení v zmiňovaném § 163 odst. 1 obč. zák. – pozn. J.B.) (...) není neplatnost právního úkonu<sup>757</sup>“. Sankcí za porušení této povinnosti tak je pouze možnost uplatnění § 163 odst. 2 obč. zák., případně vznik odpovědnosti za způsobenou škodu.

I přes dosti zajímavou argumentaci uvedeného závěru lze nicméně souhlasit s kritikou, že tento závěr ve svých důsledcích může vést namísto naplnění účelu zástavního práva k jeho zmaření<sup>758</sup>, jelikož „zatížení nemovitosti věcným břemenem může znamenat faktickou ztrátu kredibility zástavy<sup>759</sup>“. Na druhou stranu nelze opomenout, že argumentace ve prospěch neplatnosti následného zřízení věcného břemene k zastavené nemovitosti by byla na újmu osoby z věcného břemene oprávněné, která sice mohla o

---

<sup>756</sup> Platí zde stejné argumenty, jenž byly uvedeny u střetu s předkupním právem s věcněprávními účinky.

<sup>757</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 296/2003. Toto rozhodnutí posuzovalo přípustnost dlouhodobého pronájmu zástavy. V rozsahu odůvodnění se však do značné míry vztahuje i na věcná břemena: „Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník (...) zřídít k ní (k zástavě – pozn. J.B.) věcné břemeno“.

<sup>758</sup> Viz. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. str. 1046.

<sup>759</sup> Tamtéž str. 1132. Není bez zajímavosti, že právě ve zřízení věcného břemene k zastavené nemovitosti (čímž se její obecná cena snížila z 4.900.000,- Kč na hodnotu blízkou nule) bylo shledáno spáchání trestného činu poškozování věřitele (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 8 Tdo 1078/2004). Je proto více než překvapivé, že jednání, které může být i trestným činem – a musí tak být nutně vysoce protiprávní – je panující praxí posuzováno jako právně přípustné (tj. není stíháno absolutní neplatností).

existenci zástavního práva vědět, nicméně nelze apriori předpokládat její srozumění s poškozením zástavního věřitele<sup>760</sup>.

## **14.2 KONKURENCE S OBLIGAČNÍMI PRÁVY**

Nejčastějším případem konkurence s obligačními právy bude patrně střet věcného břemene s právem nájemním. Vyloučena však jistě není konkurence s dalšími obligačními právy, ať již ze smluv typizovaných – např. ze smlouvy o ubytování – či inominátních. Z toho důvodu je třeba při řešení předmětné problematiky odhlédnout od abnormálností nájemního vztahu, kterými nejsou ostatní závazkové vztahy nadány, a to i přesto, že řešení této konkurence budeme demonstrovat zejména na střetu práva odpovídajícího věcnému břemenu s právem nájemním.

*„Nelze paušálně říci, že by pronájem určitého předmětu bránil (...) zřízení věcného břemene<sup>761</sup>“.* Nastane-li souběh obou práv k téže (části) zatížené věci, jsou v závislosti na jejich obsahu možné všechny tři varianty souběhu práv, a to jak koexistence práv<sup>762</sup>, tak jejich potenciální konkurence<sup>763</sup>, či naopak neslučitelná konkurence. K přípustné koexistenci netřeba cokoli dodávat. Ohledně potenciální konkurence je případný střet obou práv řešen ve prospěch právo odpovídajícího věcnému břemenu<sup>764</sup>.

Nejzajímavější situací je neslučitelná konkurence věcných břemen<sup>765</sup>. Příkladem může být věcné břemeno výlučného užívání a nájmu, jenž *„vedle sebe při shodném předmětu užívání nemohou obstát<sup>766</sup>“.*

Jednak může jít o konkurenci následnou, jejíž řešení je nasnadě. Bylo správně judikováno, že *„prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemenu, nemohou být za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné*

---

<sup>760</sup> Může jít dokonce o situaci, kdy oprávněný za zřízení věcného břemene zaplatí nemalou úhradu, protože by jej jeho zneplatnění mohlo citelně zasáhnout.

<sup>761</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II § 460 až 880*. Komentář. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. str. 1946. Srov. též rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Afs 120/2004.

<sup>762</sup> Příkladem koexistence může být souběh nájmu a věcného břemene „vyhlídky“ k témuž pozemku.

<sup>763</sup> Příkladem může být současné nevýlučné užívání ze smlouvy i z věcného břemene (např. užívání ze účelem průjezdu).

<sup>764</sup> Ohledně zdůvodnění lze obdobně odkázat na argumentaci podanou dále u neslučitelné konkurence.

<sup>765</sup> Při toliko částečné neslučitelnosti konkurujících práv se pak níže řečené závěry uplatní pouze z části. Dojde tak např. k částečné neplatnosti.

<sup>766</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

*břemeno omezuje, platně přenechány do užívání nájemní smlouvou*<sup>767</sup>“. Na otázku, proč by nájemní smlouva k předmětu zatíženému věcným břemenem byla neplatná pak odpovídá další rozhodnutí Nejvyššího soudu: zřízením věcného břemene „*se vlastník nemovitosti vzdal práva nadále disponovat s jejím užíváním v rozsahu zřízeného věcného břemene, a nemůže proto ohledně ní uzavírat následně jinou smlouvu*<sup>768</sup>“. Není-li tedy vlastník již subjektem oprávnění užívat nemovitost v rozsahu zatížení, ani oprávnění s tímto užíváním nakládat, nemohou být jeho právní úkony, jenž se uvedeným způsobem týkají zatížené nemovitosti, platné<sup>769</sup>.

Již složitější je situace při konkurenci předběžné. Je otázkou, zda lze – a jaké jsou případné následky – zřídit věcné břemeno k nemovitosti, která je předmětem neslučitelného závazkového právního vztahu<sup>770</sup>. Prvně je třeba zdůraznit, že zákon výslovně zřízení takového věcného břemene nezakazuje, ani nejde o situaci popsanou výše, jelikož např. pronájemem věci se její vlastník nijak nevzdává svých vlastnických oprávnění, nýbrž se pouze zavazuje smluvní protistraně. V případě, že dosud nedošlo k předání věci nájemci, postrádá nájemce absolutně působící ochranu<sup>771</sup>; věcné břemeno tak jistě může vzniknout i být vykonáváno<sup>772</sup>. Jak však posoudit situaci, kdy na straně nájemce došlo ke vzniku (a trvání) detence? I zde lze odkázat na současnou judikaturu. Jestliže by „*byla nejprve uzavřena nájemní smlouva a poté sjednáno věcné břemeno k témuž předmětu (...), pak za situace, kdy sjednání věcného břemene poskytuje silnější ochranu nositeli práva k cizí věci, není možné bez dalšího prohlásit sjednání věcného břemene za neplatný právní úkon*<sup>773</sup>“. Lze tedy platně zřídit věcné břemeno i k pronajaté nemovitosti.

---

<sup>767</sup> Tamtéž. Tento závěr samozřejmě platí jen pro konkurenci neslučitelnou.

<sup>768</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2231/2006. Ke skutečnosti, že vlastník již není subjektem věcným břemenem odštěpených oprávnění srov. též rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 536/2000.

<sup>769</sup> Jde tedy o srovnatelnou situaci, kdy třetí osoba – jenž nemá s věcí co společného – uzavře ohledně ní nájemní smlouvu. Jádrem řešení tak je absence příslušného práva na straně pronajímatele a nikoli nedostatek právní volnosti předmětu nájmu, jak se může zdát z jiných soudních rozhodnutí. Srov. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II § 460 až 880*. str. 1877.

<sup>770</sup> Zápisu věcného břemene do katastru nemovitostí nic nebrání, jelikož případný pronájem nemovitosti není skutečností, o které by katastrální úřad věděl, resp. ji mohl zkoumat.

<sup>771</sup> Absolutně chráněna je toliko detence, nikoli obligace, na jejímž základě k detenci došlo; blíže viz. BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. str. 18 až 22.

<sup>772</sup> Skutečnost, že zřízením neslučitelného věcného břemene pronajímatel poruší svou smluvní povinnost (a odpovídá tak za případnou škodu) je pro uvedený závěr nerozhodná.

<sup>773</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Afs 28/2004. Byla zde řešena situace, kdy nájemcem a oprávněným z věcného břemene byla tatáž osoba. Tím spíše se citovaný závěr uplatní tehdy, bude-li oprávněným z věcného břemene osoba odlišná, která vůbec nemusí vědět o existenci nájemního vztahu.



Obecně platí, že vzájemný vztah těchto dvou práv je třeba řešit ve prospěch práva odpovídajícího věcnému břemeni, které vždy musí „mít přednost před právem nájemním, které je právem závazkovým“<sup>774</sup>. Právo plynoucí ze závazkového vztahu tak nebude moci být vykonáváno<sup>775</sup>. O správnosti tohoto závěru svědčí i ustanovení § 684 obč. zák., které právě pro tento případ<sup>776</sup> přiznává nájemci právo odstoupit od smlouvy. Jeho využití však v konečném důsledku patrně nebude potřeba, jelikož dojde k zániku práv a povinností z nájemní smlouvy, a to z důvodu následné nemožnosti plnění<sup>777</sup>.

Dojde-li na straně nájemce ke vzniku škody (což může být reálné) pak pronajímatel zodpovídá za škodu, kterou mu zřízením věcného břemene způsobil. I tímto způsobem je nájemci vynahrazena do jisté míry zvláštní skutečnost, že při vzniku konkurenčního věcného břemene – tj. při odštěpení části vlastnického práva – nedojde k uplatnění § 680 odst. 2 obč. zák., který by se jinak uplatnil při převodu celého vlastnictví<sup>778</sup>. Skutečnost, že by tímto způsobem mohlo docházet k ukončení nájemních vztahů – tzn. k obcházení taxativně stanovených výpovědních důvodů – svědčí spíše o pokřivenosti konstrukce právní úpravy nájmu bytů. V konkrétním případě by nicméně takovéto zřízení věcného břemene bylo možné označit za odporující dobrým mravům<sup>779</sup>. To však zajisté neplatí v obecné rovině; nadto je třeba chránit i dobrou víru osoby z věcného břemene oprávněné. U ostatních závazkových vztahů pak i tato zvláštnost odpadá.

---

Je třeba připomenout, že takovéto nájmy nemovitostí nejsou nikde veřejně evidovány, a trvání detence nemusí být zjevné. Obdobně viz. rozhodnutí uvedené v následující poznámce. Odlišně viz. rozhodnutí Městského soudu sp. zn. 33 Ca 17196 (BAREŠOVÁ, E. Odstoupení od smlouvy a věcná břemena. *Právní rádce*. 1/1998. str. 39).

<sup>774</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 265/2003. Přestože bylo toto rozhodnutí zrušeno Ústavním soudem (nález sp. zn. III. ÚS 104/04), je citovaný závěr o to pevnější, jelikož s ním se Ústavní soud v odůvodnění nálezu ztotožnil.

<sup>775</sup> Viz. FIALA, J. Poznámky k základním teoretickým otázkám věcných břemen. *Právník*. 7/1987. str. 601; FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. str. 527. Zde je uveden obdobný závěr, byť vycházející z odlišné teoretické konstrukce.

<sup>776</sup> Má jít totiž o střet s neslučitelnými právy (tak jako zde). Nemůže tím být přítom myšlena – výše řešená – konkurence následná, kde bude nájemní smlouva neplatná, čímž by se ten, kdo měl být nájemníkem vůbec ust. § 684 dovolávat nemohl.

<sup>777</sup> Řešený případ je srovnatelný se situací, „kdy účastník smlouvy o smlouvě budoucí převede vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, na osobu třetí“ (KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné* 2. 4. vydání. Praha: ASPI Publishing, 2006. str. 163). Což je uznávaný případ následné nemožnosti plnění.

<sup>778</sup> Z hlediska systematiky občanského práva je restriktivní výklad tohoto sice praktického, leč nesystémového ustanovení jedině na místě.

<sup>779</sup> Příp. za zákon obcházející.

## Z Á V Ě R

Co říci závěrem?

Rigorózní práce zde končí, když její zvolené téma bylo vyčerpáno. Zbývá snad jen dodat, že jelikož některé otázky (příp. oblasti) řešené v této práci nebyly dosud jednoznačně vyřešeny, bylo snahou autora této práce k takovýmto sporným otázkám zaujmout stanovisko, případně nabídnout jejich řešení. Vzhledem k tomu, že jde nicméně o otázky, jejichž jednoznačné vyřešení předpokládá hlubší konsensus právní teorie s právní praxí, je nutno mnohá v předkládané práci zaujatá stanoviska, považovat spíše za nabídnuté řešení, než za jeho hotové konstatování.

Jednodušeji řečeno, jakkoli bylo snahou nalézat v sporných otázkách řešené problematiky správné řešení, a samozřejmě vždy uvést argumentaci, která k jeho zaujetí vedla, neklade si tato práce ambice, že nabídnuté řešení musí být také řešením nutně správným.

Tolik o problematice vzniku, změn i zániku věcných břemen.

## EPILOG

*„Vejminkář – to byl nepřítel jejich majetku, to byl zrovna zloděj toho majetku. Že vejminkář a otec byli jedna osoba, to neumenšilo vejminkářovu vinu. (...) Byl' vejminkářem a vejminkáři se musí dělati vše na příkoř\*\*“.*

*Vítězslav Hálek, 1873*

---

\*\* HÁLEK, V. *Na vejminku*. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1951. str. 57.

## SEZNAM ZKRATEK

insolvenční zákon	ins. zák.
Nejvyšší soud České republiky	Nejvyšší soud
Nejvyšší správní soud České republiky	Nejvyšší správní soud
občanský soudní řád	o.s.ř.
občanský zákoník	obč. zák.
obchodní zákoník	obch. zák.
spisová značka	sp.zn.
správní řád	s.ř.
Ústavní soud České republiky	Ústavní soud

Veškeré právní předpisy jsou v rigorózní práci uvedeny zpravidla pouze svým číslem ve sbírce (případně obvyklým názvem), ačkoli je samozřejmě odkazováno – vyjma předpisů historických – na jejich platné znění.

## POUŽITÁ LITERATURA

### MONOGRAFIE

- BALÁK, F., KORECKÁ, V., VOJTEK, P. *Občanský zákoník*. 1.vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80 – 7179 – 426 – 0.
- BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4.vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978 – 80 – 7179 – 594 – 0.
- BOGUSZAK, J., ČAPEK, J., GERLOCH, A. *Teorie práva*. Praha: ASPI Publishing, 2004. ISBN 80 – 7357 – 030 – 0.
- BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 3.vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80 – 7201 – 572 – 9.
- BUREŠ, J., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský soudní řád I. § 1 až 200za*. Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978 – 80 – 7400 – 107 – 9.
- BUREŠ, J., DRÁPAL, L., KRČMÁŘ, Z. a kol. *Občanský soudní řád*. Komentář. II.díl. 7.vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80 – 7179 – 378 – 7.
- ČEŠKA, Z., KABÁT, J., ONDŘEJ, J., ŠVESTKA, J. *Občanský zákoník*. Komentář. Díl I. (Zásady, § 1 až 221). Praha: Panorama, 1987.
- DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2.vydání. Praha: Eva Rozkolová – IFEC, 2007. ISBN 80 – 903409 – 6 – 2.
- EHRENZWEIG, A. *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*. Erster Band. Zweite Hälfte: Das Sachenrecht. Wien: Manzsche Verlags- und Universitäts-Buchhandlung, 1923.
- ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde Praha, a.s., 2008. ISBN 978 – 80 – 7201 – 687 – 7.
- ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník*. Velký akademický komentář. 2.svazek § 488 – 880. Praha: Linde Praha, a.s., 2008. ISBN 978 – 80 – 7201 – 687 – 7.
- ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku

- (zákon č. 89/2012 Sb.). Praha: Linde Praha, a.s. 2012. ISBN: 978 – 80 – 7201 – 893 – 2.
- FIALA, J. a kol. *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006. ISBN 80 – 7357 – 212 – 5.
- FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. I.díl. 1.vydání. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2009. ISBN 978 – 80 – 7357 – 395 – 9.
- HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo*. Obecná část. 6.vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80 – 7179 – 442 – 2.
- HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. Praktická příručka. 4.vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80 – 7201 – 599 – 0.
- HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha, 2002. ISBN 80 – 7201 – 348 – 3.
- KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1.vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80 – 7179 – 031 – 1.
- KLANG, H. und a. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. Erster Band. Zweiter Halbband. §§ 353 bis 530. Wien: Österreichische Staatsdruckerei, 1931.
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 4.vydání. Praha: ASPI Publishing, 2005. ISBN 80 – 7357 – 127 – 7.
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 4.vydání. Praha: ASPI Publishing, 2006. ISBN 80 – 7357 – 131 – 5.
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 3*. 4.vydání. Praha: ASPI, a.s. 2007. ISBN 80 – 7357 – 128 – 5.
- KRČMÁŘ, J. *Právo občanské I*. Výklady úvodní a část všeobecná. 2.vydání. Praha: Všehrd, 1932.
- KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II*. Práva věcná. Praha: Všehrd, 1934.
- KRČMÁŘ, J. *Právo občanské III*. Právo obligační. 2.vydání. Praha: Všehrd, 1932.
- LIŠKA, P. *Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí*. Praha: Prospektrum, 1994. ISBN 80 – 7175 – 014 – X.
- PAVLÍČEK, V. a kol. *Ústavní právo a státověda*. II. díl. Ústavní právo České republiky. Část 2. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. ISBN 80 – 7201 – 472 – 2.
- PETR, B. *Vydržení v českém právu*. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80 – 7179 – 546 – 1.

- RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Reprint: Spáčil, J. ed. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978 – 80 – 7357 – 389 – 8.
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl druhý (§§ 285 až 530). Praha: V. Linhart, 1935. Reprint: Codex Bohemia 1998. ISBN 80 – 85963 – 64 – 7.
- SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80 – 7179 – 385 – X.
- SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1.vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80 – 7179 – 524 – 0.
- ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80 – 7357 – 145 – 5.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I § 1 až 459*. Komentář. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978 – 80 – 7400 – 108 – 6.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II § 460 až 880*. Komentář. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978 – 80 – 7400 – 108 – 6.
- TÉGL, P. *Nabývání vlastnictví*. Univerzita Karlova v Praze. Rigorózní práce. 2006.
- TRIPES, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80 – 7179 – 489 – 9.
- VAŠKE, V. *Přehled judikatury ve věcech promlčení a prekluze v soukromém právu*. Praha: ASPI, a.s., 2006. ISBN 80 – 7357 – 186 – 2.
- WINTEROVÁ, A. a kol. *Civilní právo procesní*. 4. aktualizované vydání, doplněné o předpisy z evropského práva. Praha: Linde Praha, a.s. 2006. ISBN 80 – 7201 – 595 – 8.

## **ODBORNÉ ČLÁNKY**

- BAREŠOVÁ, E. Odstoupení od smlouvy a věcná břemena. *Právní rádce*. 1/1998.
- BAUDYŠ, P. Dělení pozemků a věcná práva k věci cizí. *Ad Notam*. 2/1999.
- BIČOVSKÝ, J. Věcná břemena. *Správní právo*. 6/1983.

- BUMBA, J. Věcné břemeno a jeho vyznačení v katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 10/1995.
- EFFENBERGER, K. O věcných právech na cizí věci (1.část). *Právní rádce*. 3/1995.
- FIALA, J. Jednotlivé případy změn právních vztahů věcných břemen. *Právní obzor*. 72. 6/1989.
- FIALA, J. Poznámky k základním teoretickým otázkám věcných břemen. *Právník*. 7/1987.
- FIALA, J. Promlčení práv odpovídajících věcným břemenům. *Socialistické soudnictvo*. Ročník 37. 10/1985.
- HANDRLICA, J. Takzvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva. *Správní právo*. 8/2006.
- HRUDA, O. 5. odborné sympoziu Nejvyššího soudu ČR: věcná práva a restituce v judikatuře NS. *Bulletin advokacie*. 7/2010.
- CHALUPA, L. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-nabyti-vlastnictvi-pravomocnym-rozhodnutim-statniho-organu>. (publikováno též v: *Právní rozhledy*. 8/1999).
- CHALUPA, L. Žaloba na určení promlčení práva k cizí věci. *Bulletin advokacie*. 10/2008.
- KASAL, V. Věcná břemena a služebnosti. *Právní rádce*. 1/2001.
- LASÁK, J. Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen. *Právní rozhledy*. 19/2007.
- LASÁK, J. Vzdání se práva z věcného břemene. *Právní fórum*. 2/2010.
- LASÁK, J., VYHNÁLEK, L. Nesnesitelná těžkost existence promlčených zástavních práv aneb první pokus o výkřik. [www.ipravnik.cz](http://www.ipravnik.cz) (publikováno též v: *Právní rozhledy*. 1/2008).
- O soukromoprávních následcích výměnkovy smrti. *Právník*. XLVIII. 1909.
- ROUČEK, F. Služebnosti de lege ferenda. *Právní obzor*. 7/1924.
- ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. *Právník*. Sešit VII/1925.
- SPÁČIL, J. Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů. *Právní fórum*. 7/2006.



- SPÁČIL, J. Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl? *Právní rozhledy*. 1/2000.
- SPÁČIL, J. Neoprávněná stavba v nové judikatuře. *Právní fórum*. 6/2004.
- SPÁČIL, J. Poznámka redakce k rozsudku Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 28.4.2005, sp. zn.: 60 Co 100/2005. *Soudní rozhledy*. 8/2005.
- SPÁČIL, J. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*. 11/2011.
- SPÁČIL, J. Věcná práva v návrhu občanského zákoníku. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., TICHÝ, L. (eds.), *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80 – 7357 – 207 – 9.
- SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 3/2006.
- SPÁČIL, J. Žaloby týkající se věcných břemen. *Bulletin advokacie*. 4/2006.
- TICHÝ, L. K otázce výkonu práva z věcného břemena a jeho promlčení. *Bulletin advokacie*. II/1986.
- VAŠÍČEK, M., DVOŘÁČEK, D. Vznik věcného břemene ponecháním si části vlastnického práva. *Právní rozhledy*. 21/2004.
- VESELÝ, O. "Domácí násilí" jako změna poměrů odůvodňující zrušení věcného břemene. *Bulletin advokacie*. 9/2008.

## **DALŠÍ PRAMENY**

- BENEŠ, J. *Věcná břemena – základní teoretické otázky*. Univerzita Karlova v Praze. Diplomová práce. 2010.
- Obecný zákoník občanský Císařství Rakouského*. Díl první. Vídeň: C. K. Tiskárna dvorská a státní. 1862.
- Internetové stránky Nejvyššího soudu – [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- Internetové stránky Ústavního soudu – [www.concourt.cz](http://www.concourt.cz)
- Právní informační systém ASPI.
- Otevřený informační systém Salvia – [www.slv.cz](http://www.slv.cz)

## SHRNUTÍ / SUMMARY

Předmětem této práce je vznik, změna a zánik věcných břemen. Práce, čítající celkem čtrnáct věcných kapitol, je členěna na čtyři relativně samostatné části.

První z nich se zabývá vznikem věcných břemen, tedy dělením způsobů vzniku věcných břemen na způsoby odvozené a neodvozené, přičemž dále se věnuje jednotlivým způsobům vzniku věcných břemen. Jmenovitě pojednává o vzniku věcných břemen na základě smlouvy, na základě závěti a schválenou dohodou dědiců, o vzniku z rozhodnutí příslušného orgánu, o vzniku ze zákona, či o vydržení práv odpovídajících věcným břemenům.

Druhá část práce je věnována změnám věcných břemen; blíže se zabývá dělením změn na změny formální a materiální, přičemž kategorizuje jednotlivé typy změn formálních a jednotlivé formy změn materiálních.

Zánik věcných břemen je rozebírán v třetí části práce, v níž jsou popsány jednak jednotlivé způsoby zániku věcných břemen, to jest zánik na základě smlouvy, zánik rozhodnutím příslušného orgánu, zánik ze zákona, tak další výslovně neupravené způsoby zániku věcných břemen, a jednak otázka promlčení věcných břemen. Podrobněji je zde pojednáno i o otázce přípustnosti tzv. vlastníkova (spoluvlastníkova) věcného břemene, tj. o problematice úplného či částečného splnutí.

Čtvrtá a závěrečná část práce řeší konkurenci práv odpovídajících věcným břemenům s dalšími právy, ať již taktéž s právy odpovídajícími věcným břemenům, či jinými věcnými právy k věci cizí, tak s právy obligačními. Konkurence věcných břemen totiž může být překážkou vzniku věcného břemene, či naopak vést k jeho zániku.

Práce se snaží neopomíjet praktickou stránku věci, pročez klade větší důraz na komplikované a mnohdy dosud komplexně nerozebrané otázky zvoleného tématu, kupříkladu na majetkové aspekty věcných břemen (mj. ve vztahu ke vzniku či zániku věcných břemen rozhodnutím, a to jak k samotným předpokladům vzniku/zániku, tak s ohledem na nutnost stanovení přiměřené majetkové náhrady), na otázku výkonu práv odpovídajícím věcným břemenům (ve vztahu k jejich vydržení či naopak promlčení), či na problematiku konkurence práva odpovídajícího věcnému břemeni s jinými právy a důsledků jejich střetu.

The subject matter of this doctoral thesis is the creation, alteration and termination of easements. The work, containing fourteen thematic sections, is divided into four separate parts.

The first of these parts deals with the creation of easements, i.e. dividing particular types of the creation of easements into derived and not derived, and furthermore deals with the particular types of the creation of easements. The part namely discusses the creation of easements on the basis of a contract, on the basis of a will and an approved agreement of the heirs, on the basis of a decision by a competent authority, by operation of law or by exercising the right (positive prescription).

The second part describes the alterations of easement; thoroughly discusses the division of the alterations of easements into formal alterations and material alterations and furthermore categorizes the particular formal alterations and particular material alterations.

The termination of easements is analyzed in the third part of the work, which firstly describes particular types of termination of easements i.e. termination on the basis of a contract, on the basis of a decision by a competent authority, by operation of law and other expressly not regulated types of termination of easements and also termination of easement due to lapse of time. This part hereafter closely addresses the issue of lawfulness of the so-called owner's (co-owner's) easement i.e. the issue of an complete or partial merger of rights.

The fourth and final part deals with the plurality of rights arising out of easements with rights arising out of other easements or with other rights *in re aliena* or contractual rights, as plurality of easements may, on the one hand, cause an obstacle to creating another easement or, on the other hand, it may lead to the termination of the easement.

The aim of this work was also to deal with practical issues; therefore it addresses complicated and often not yet complexly discussed issues, for instance proprietary aspects of easements (inter alia in relation to the creation or termination of easements by decision with regard to both prerequisites of the creation/termination and the assessment of reasonable proprietary compensation), the exercise of rights arising out of easements (with regard to their prescription or extinction due to lapse of time), the plurality of rights arising out of easements and other rights and consequences of their conflicts.

## ABSTRAKT / ABSTRACT

Předmětem této práce je vznik, změna a zánik věcných břemen. Práce se věnuje jak obecným, spíše teoretickým, otázkám vzniku, změn a zániku věcných břemen, tak analyticky jednotlivým způsobům vzniku věcných břemen, resp. jednotlivým způsobům jejich zániku, jakož i důsledkům vzájemné konkurence práv odpovídajících věcným břemenům. Autor práce vychází z účinné právní úpravy, tj. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů a samozřejmě též z současné odborné literatury a judikatury, jakož i z použitelné odborné literatury historické, tj. z doby účinnosti obecného zákoníku občanského. Práce se nevyhýbá kritice publikovaných, příp. judikovaných závěrů, jakož i definování vlastních závěrů a stanovisek.

The subject matter of this work is the creation, alteration and termination of easements. The work discusses the general as well as the theoretical issues of the creation, alteration and termination of easements and analytically particular types of the creation or termination of easements and also the consequences of plurality of rights arising out of easements. The doctoral thesis is based on effective legal provisions, i.e. on the Act No. 40/1964 Coll., as amended, on contemporary legal literature and courts' decisions and also on available historical legal literature, i.e. from the time of effectiveness of the General Civil Code. The work does not avoid criticism of published or judicial conclusions or providing its own conclusions and points of view.

Mgr. Jan Beneš

Vznik, změna a zánik věcných břemen

**Klíčová slova:** soukromoprávní věcná břemena

Mgr. Jan Beneš

Creation, alteration and termination of easements

**Keywords:** easements in private law

únor 2013