

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

**Diplomová práce**

**Věcná břemena – porovnání právní úpravy dle z. č. 40/1964 Sb. a z.č.  
89/2012 Sb.**

**Easements - In comparison of the law no. 40/1964 Sb. and no. 89/2012 Sb.**

Lukáš Turek

Plzeň 2014

## Čestné prohlášení

### Čestné prohlášení

*„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Věcná břemena – porovnání právní úpravy dle z. č. 40/1964 Sb. a z. č. 89/2012 Sb. zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.“*

Plzeň 25. Srpen 2014

Lukáš Turek

## **Osnova:**

1. Úvod	
2. Historický vývoj	5.
3. Pojem funkce a druhy věcných břemen	9.
4. Obecný výklad – současná právní úprava dle z. č. 40/1964 Sb.	14.
4.1 Subjekty, obsah, předmět Věcného břemene	14.
4.2 Vznik věcných břemen	16.
4.3 Změna věcných břemen	24.
4.4 Zánik věcných břemen	30.
5. Obecný výklad – právní úprava dle z. č. 89/2012 Sb.	38.
5.1 Vymezení pojmu	38.
5.2 Obsah a rozsah služebnosti	39.
5.3 Ochrana práv ze služebnosti	41.
5.4 Způsoby nabývání služebnosti	42.
5.5 Reálná břemena	58.
5.5.1 Obsah reálného břemene	58.
5.5.2 Vykupitelnost a časová omezenost	59.
5.5.3 Vznik zápisem do veřejného seznamu	59.
5.5.4 Reálné břemeno spočívající v opakovaném plnění	60.
5.5.5 Povinnost vlastníka zatížené věci	60.
5.5.6 Zánik reálných břemen	61.
6. Závěr	62.
7. Resumé	64.
8. Seznam použité literatury, právních předpisů	65.

## **1. Úvod**

Jako téma této mé diplomové práce jsem si zvolil institut věcného břemena, jeho historický vývoj, jeho právní úpravu v zákoně č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku účinného do 31.12.2013 a v zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku účinného od 1.1. 2014.

V bodě 2. je zachycen historický vývoj právní úpravy věcných břemen ve smyslu věcných práv k věci cizí v historii, v letech 1811, letech 1951 – 1964, v letech 1964 – 1983, v letech 1983 – 1991 a v současnosti. V bodě 3. Pojem funkce a druhy věcných břemen. V bodě 4. až 4.4 Obecný výklad – současná právní úprava dle z. č. 40/1964 Sb., Subjekty, obsah, předmět Věcného břemene, Vznik věcných břemen, Změna věcných břemen a zánik věcných břemen. V bodě 5 až 5.5.5. Obecný výklad – právní úprava dle z. č. 89/2012 Sb, Vymezení pojmu, Obsah a rozsah služebnosti, Ochrana práv ze služebnosti, Způsoby nabývání služebnosti, Reálná břemena, Obsah reálného břemene, Vykupitelnost a časová omezenost, Vznik zápisem do veřejného seznamu, Reálné břemeno spočívající v opakovaném plnění, Povinnost vlastníka zatížené věci, Zánik reálných břemen.

Cílem diplomové práce je, aby čtenář získal základní a ucelený přehled o institutu věcného břemena, jeho právní úpravy a historie.

## **2. Historický vývoj**

V této části práce se zaměřím na vývoj věcných břemen v průběhu historie, kde se zaměřím na období římského práva, jakožto základního kamene věcných břemen a dále pak na historický vývoj věcných břemen na území ČR.

### **2.1 Právní úprava věcných břemen ve smyslu věcných práv k věci cizí v historii**

Věcná břemena díky svému charakteru řadíme mezi věcná práva, v historii byla věcná břemena jako jedna z nejstarších forem práv k věci cizí obsažena již v římském právu. Římské právo přímo nedefinovalo termínem věcná břemena, ale upravovalo je formou práv k věcem cizím. K jejichž rozvoji došlo zejména v období vzniku republiky v roce 508 př.nl. Jednou z prvních kodifikací římského práva byl Zákon 12 desek (*Lex duodecim tabularum*), který byl charakterizován jako primitivní kodifikace římského obyčejového práva. Součástí tohoto zákona byla i zmíněná věcná práva k věci cizí, lat. *iura in re aliena*, která byla upravena a existovala v římském právu v podobě tzv. „služebností“ neboli *servitutes*, sám pojem „služebností“ prodělal postupem doby určitý vývoj, kterým se jeho obsah rozšiřoval. Hlavně v rozmezí let mezi dobou klasickou a justiniánským právem. Ze začátku tedy byly za služebnost považovány jen pozemkové služebnosti, kde jejich obsah byl přesně vymezen, takže byl k služebnostem počítán jen určitý počet práv. S postupem času došlo k přiznání i právům, která oprávněnému dávala možnost osobního užívání cizí věci. Vše vedlo k tomu, že původní pozemkové služebnosti splynuly s pozdějšími užívacími právy ve společném pojmu služebností, který se nově rozdělil na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní.<sup>1</sup>

Pozemková služebnost byla neoddělitelná od vlastnictví k pozemku, mohla vzniknout, trvat nebo zaniknout jen ve spojení s vlastnictvím určitého pozemku. Vlastník dominantního pozemku měl právo na služebném pozemku vykonávat určitou činnost, nebo požadovat na vlastníkově služebného pozemku zdržení se nějaké činnosti. Jiným druhem služebnosti byla osobní služebnost, kterou se rozumělo právo užívat nějakou věc jinou osobou než vlastníkem. Vlastník měl výlučné právo s věcí nakládat pouze tak, aby neumenšil práva uživateli. Pro uživatele platila povinnost zachovat strukturu a hospodářské určení věci. Služebnosti byly

---

<sup>1</sup> Kincl, J. – Urfus, V. – Skřejpek, M.: Římské právo. 2. Vydání. Praha, C. H. Beck 1995, s 190 - 191

vázané na věci, užívací práva byla spojena s osobou. V případě, že se uživatel stal vlastníkem věci, užívací právo zaniklo a vzniklo právo vlastnické.<sup>2</sup>

Dalo by se říci, že římské právo tedy utvořilo historický základ pro současnou úpravu práv k cizí věci.

## **2.2 Věcná břemena v letech 1811**

*„Historicky první ucelenou právní úpravu služebností a reálných břemen na území ČR obsahoval tzv. Obecný občanský zákoník z r. 1811 (dále jen „OZO“). Základem jejich úpravy byly mnohasetleté zkušenosti s fungováním těchto institutů v předchozích historických typech práva, počínaje již Zákonem dvanácti desek ve starověkém Římě. Služebnosti byly zprvu jediným známým typem věcných práv k cizí věci, impuls pro vznik reálných břemen byl dán až v souvislosti s lenními a poddanskými vztahy ve středověku. Služebnosti představovaly věcná práva k cizí věci, která záležela v právní volnosti jejich užívání, dané určité osobě nebo tomu, kdo byl právě vlastníkem určitého pozemku.“<sup>3</sup>*

Ve smyslu úvodního ustanovení § 472 OZO, který byl věnován služebnostem, a který vymezil pojem služebnosti takto: právem služebnosti byl vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem k své věci něco trpěl nebo opomíjel. Bylo to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo. OZO převzal romanistickou koncepci služebností, a proto bylo toto právo považováno za absolutní užívací právo – všem jiným osobám ukládal zákon povinnost výkon takového práva nerušit. OZO také převzal římskoprávní dělení služebností, takže byly služebnosti děleny na služebnosti pozemkové, demonstrativní výčet obvyklejších druhů služebností byl uveden v § 475 - § 477, (tj. služebnosti spojené s držbou pozemku k jeho prospěšnějšímu a pohodlnějšímu užívání – tyto služebnosti se dále rozlišovaly na služebnosti polní a domovní) a služebnosti osobní (za tyto služebnosti byly považovány všechny ostatní služebnosti, aniž by je OZO blíže vymezil. V rámci osobních služebností byly rozeznávány tři druhy služebností, a to právo užívání, právo požívání a služebnost bytu, které byly upraveny v § 504 - § 522.<sup>4</sup>Jiné základní dělení služebností rozlišovalo služebnosti jistivé (neboli afirmativní) a služebnosti záporné (neboli negativní) podle povahy povinnosti vlastníka služebné věci buď něco strpět, nebo něco konat.

---

<sup>2</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 2

<sup>3</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. et al.. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 13-14.

<sup>4</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. et al.. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 20-21.

O reálných břemenech obsahoval OZO pouze všeobecné ustanovení. Především § 443 OZO stanovuje, že ten kdo je vlastníkem nemovitých věcí, přijímá na sebe také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zapsaná. Předmětem reálných břemen byla činnost vlastníka zatížené věci. Podstata reálných břemen je charakterizována jako zatížení pozemku s ručením jeho vlastníka za plnění (nemovitost byla určena jako podpůrný zdroj uspokojení oprávněného).<sup>5</sup>

### **2.3 Věcná břemena v letech 1951 – 1964**

Ke dni 1.1. 1951 byl zrušen Obecný občanský zákoník z roku 1811 a vešel v účinnost nový zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ten od svého předchůdce nepřevzal platnou úpravu, která rozlišovala mezi služebnostmi a reálnými břemeny. Tento krok byl zdůvodněn tím, že toto rozlišování je ryze učebnicové a formální, bez hospodářského a sociálního odůvodnění, jejichž význam značně poklesl.<sup>6</sup> To dalo vzniku novému pojmu „věcná břemena“. Tento institut byl občanským zákoníkem upraven v § 166 - § 187. „*Pojem věcného břemene charakterizoval § 166 jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet anebo něco činit. Tyto povinnosti – na rozdíl od obligací – přecházely vždy s vlastnictvím věci, čili působily in rem. Vymezení povinností vlastníka odhaluje návaznost věcných břemen na předchozích služebnostech a reálných břemenech. Povinnosti něco trpět nebo se něčeho zdržet charakterizovaly služebnosti a povinnost něco konat byla příznačnou pro reálná břemena.*“<sup>7</sup>. Dalo by se říci, že věcná břemena vznikla sloučením služebností a reálných břemen. Bylo ponecháno dělení podle oprávnění na věcná břemena působící in rem (spojena s vlastnictvím nemovitosti) a věcná břemena působící in personam.

U věcných břemen působící in rem, nebyly vymezené jednotlivé druhy věcných břemen, jejich existenci byla ponechána zcela smluvní volnost, kdy jediným obecným vodítkem byla jejich prospěšnost pro oprávněného, která se dokonce považovala za podstatnou náležitost věcných břemen. V případě věcných břemen působících in personam,

---

<sup>5</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. et al.. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 23.

<sup>6</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. et al.. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 24.

<sup>7</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 18-19.

zde občanský zákoník zaujal odlišnou pozici. Výslovně upravil právo požívací, právo užívání k osobní potřebě a výměnek.

Dle zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, může věcné břemeno vzniknout smlouvou, úředním výrokem, ze zákona, vydržením nebo závětí. Zanikat mohla obecnými způsoby pro zánik práv a povinností (ex lege), nebo specifickými způsoby, které se uplatnily pouze u věcných břemen (zaniklo věcné břemeno, zrušení věcného břemene za přiměřenou náhradu, smrtí)<sup>8</sup>

## **2.4 Věcná břemena v letech 1964 – 1983**

Dne 1.4.1964 se stal účinným nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve kterém došlo k značné legislativní regulaci věcných břemen, která byla způsobena tím, že na počátku šedesátých let vycházel zákonodárce z přesvědčení, že význam věcných břemen bude nadále klesat. To tedy vedlo k tomu, že problematice věcných břemen v novém občanském zákoníku byla věnována pouze dvě stručná ustanovení. V § 495 odst. 3 byl vymezen pojem věcných břemen a to: „*Věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco činit anebo něčeho se zdržet.*“ V § 506 bylo poté obsaženo přechodné ustanovení a možnost omezení nebo zrušení věcných břemen. Oproti předešlé právní úpravě zde byl jen jediný způsob vzniku věcného břemena a to ze zákona. Nad rámec tohoto, zde ještě byla možnost vzniku věcných břemen zákony, které byly vydány ještě za účinnosti obč. zákoníku z r. 1950 nebo vydané po 1. Dubnu 1964 (např. zákon č. 51/1964 Sb., o drahách nebo zákon č. 138/1973 Sb., o vodách). Způsoby zániku věcných břemen neupravil, vztahovaly se na ně tedy ustanovení upravující zánik práv a povinností, věcná břemena tedy mohla zaniknout zánikem věcí, uplynutím doby, splynutím, smrtí oprávněného, smlouvou, ze zákona, rozhodnutím soudu, vyvlastněním.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 31.

<sup>9</sup> BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 32-36.



## **2.5 Věcná břemena v letech 1983 – 1991**

Novelou občanského zákoníku, zákon č. 131/1982 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 4. 1983, došlo k podstatnému rozšíření úpravy věcných břemen. Pojem věcných břemen byl vymezen tak, že věcná břemena omezovala vlastníka nemovitosti a toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že tyto subjekty byly povinny něco trpět, něco konat nebo se něčeho zdržet. Díky této novele bylo možné rozlišit pět případů vzniku věcných břemen: ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, na základě závěti, výkonem práva. K zániku věcných břemen přibýly nad rámec obecných způsobů zániku práv a povinností ještě tyto případy: ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, smlouvou, smrtí oprávněného, splnutím, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky.<sup>10</sup>

## **2.6 Věcná břemena v současnosti**

K 1.1. 2014 byla právní úprava věcných břemen obsažena v zákoně č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ObčZ“). Práva k cizím věcem byla upravena v ustanoveních § 151n – § 151p. Nová právní úprava je upravena v § 1257 – 1308 v zákoně č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále jen „NObčZ“). Na obě úpravy se podíváme podrobněji v této práci, jelikož je jejich srovnání tématem této diplomové práce.

## **3. Pojem, funkce a druhy věcných břemen:**

V této části diplomové práce se zaměřím na pojem věcných břemen, tedy na to, co to vlastně věcné břemeno je, jakou mají funkci a jaké druhy věcných břemen máme. A to z pohledu právní úpravy zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník a podle nové právní úpravy zákona č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník.

---

<sup>10</sup> BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 39-40.

### **3.1 Pojem věcných břemen:**

Věcné břemeno můžeme chápat v několika významech. V objektivním smyslu se rozumí věcnými břemeny právní institut, v subjektivním smyslu se jedná o nějakou povinnost určitého subjektu. Navíc se termín věcné břemeno používá pro označení právního vztahu. Neprávníckou veřejností bývá nepřesně za věcné břemeno považováno vše, co zatěžuje nebo omezuje vlastníka, tato domněnka vznikla z širšího chápání podstatného jména břemeno, které v právním jazyku znamená určitou nutnost, povinnost. S ním spojené adjektivum „věcné“ má vyjádřit okolnost, že tato povinnost zatěžuje věc, přesněji řečeno, je spojena s věcí a zatěžuje každého jejího vlastníka, jinými slovy, subjekt této nutnosti, povinnosti, je určován jistou relací k věci a naopak, subjektem této nutnosti, povinnosti, je každý, kdo se v daném momentu nachází v této relaci k věci.

Věcná břemena jsou především materiálním vztahem, resp. souhrnem vztahů, které umožňují – za účelem dosažení dokonalejšího sociálně-ekonomického využití věci či plnějšího uspokojení individuálních potřeb jednotlivce.

Stručně řečeno se věcná práva vyznačují tím, že spočívají v omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému využívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby.<sup>11</sup>

Právní úprava práv odpovídajících věcným břemenům podle zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník je zakotvena zejména ve druhé části tohoto zákoníku, a to v § 151n – 151p. Kde zákon definuje věcná břemena takto: „*Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.*“<sup>12</sup>

Nad rámec občanského zákoníku jsou věcná břemena upravena v několika dalších předpisech. Věcná břemena jsou spojena buď přímo s vlastnictvím určené nemovitosti (věcná břemena in rem), nebo tato práva odpovídající věcným břemenům patří konkrétní osobě

---

<sup>11</sup> BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 13.

<sup>12</sup> §§ 151n-151p zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(věcná břemena in personam). V souvislosti s věcnými břemeny lze tedy hovořit pouze o zatížení věcí nemovitých, nikoli však o zatížení věcí movitých. Právní úprava vymezuje nemovitosti jako pozemky a stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem.<sup>13</sup> Za nemovitosti jsou rovněž považovány byty a nebytové prostory.

Podle nového občanského zákoníku vychází právní úprava věcných břemen z dělení na reálná břemena a služebnosti. Od tohoto rozlišování služebností a reálných břemen se upustilo v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., kde byla vytvořena nová jednotná instituce věcných břemen.<sup>14</sup> Služebnost je v novém občanském zákoníku definována takto: „Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.“ (§ 1257 odst. 1). Právní úprava služebností je v novém občanském zákoníku koncipována podle důvodové zprávy jako velmi široká, veškerá ustanovení o obsahu jednotlivých služebností jsou dispozitivní a od obsahu a rozsahu jednotlivých služebností, byť v zákoně výslovně upravených, se lze ve smlouvě odchýlit. Výslovná právní úprava má plnit podpůrnou funkci inspirace pro smluvní strany při zřizování jednotlivých typů služebností. Smluvně lze jakoukoliv jinou služebnost.<sup>15</sup>

Reálná břemena jsou v novém občanském zákoníku definována takto: „*Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*“<sup>16</sup> Reálná břemena jsou tedy charakteristická tím, že jde o soukromoprávní závazek každého dočasného vlastníka určitého pozemku plnit ve prospěch jiného subjektu. Právo tomu odpovídající může náležet buď fyzické, nebo právnické osobě, nebo vlastníkovi jiného pozemku.

---

<sup>13</sup> § 119 odst. 2 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>14</sup> KNAPPOVÁ, Marta. a kol. Občanské právo hmotné. 4. Vydání. Praha: ASPI a.s., 2005, s. 465

<sup>15</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 22.

<sup>16</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 289.

### **3.2 Funkce věcných břemen**

Funkcí věcných břemen je zejména dosažení většího uspokojování zájmu sociálních subjektů, a to buď tak, že přispívají k dokonalejšímu sociálně ekonomickému využití užitné hodnoty jejich věcí (věcí, jejichž jsou vlastníky) nebo přímo zabezpečují jejich potřeby, a to vždy možností realizace části užitné hodnoty cizí věci. V případě, že není funkce naplňována, stanoví právní řád případné následky. Jako příklad neplnění funkce bych uvedl ustanovení § 151 p odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že pokud věc již nemůže nadále sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti, věcné břemeno zaniká. Dané ustanovení nejen uvádí příklad, kdy věcné břemeno neplní svou funkci, ale současně uvádí i případný následek neplnění této funkce.<sup>17</sup>

### **3.3 Druhy věcných břemen**

Základní rozlišení věcných břemen spočívá v určení oprávněného subjektu. Podle toho dělíme věcná břemena:

- a) věcná břemena in rem,
- b) věcná břemena in personam

Podle tohoto rozdělení by se tedy dalo říci, že věcná břemena se váží buď k určité nemovitosti, nebo k určité osobě.

U věcných břemen in rem, jde o takovou skupinu, kde je subjektem oprávnění vždy vlastník věci. Z povahy tohoto druhu vyplývá, že změna oprávněného subjektu není právně relevantní ve vztahu k další existenci věcného břemena a subjektem práva korespondujícího věcnému břemenu se stává sukcesor původního oprávněného. Tato věcná břemena úzce souvisí s objektivní možností realizace užitné hodnoty této věci – jsou tedy zřizována k uspokojení zájmů, které bude mít každý vlastník této věci. Mají trvalý charakter a jsou zřizována zpravidla jako časově neomezené.

U věcných břemen in personam je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu. Proto je existence tohoto druhu věcných břemen spojena

---

<sup>17</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 15

s existencí oprávněného subjektu. S jeho zánikem zaniká také věcné břemeno. Tato věcná břemena uspokojují zájmy individualizovaného subjektu.<sup>18</sup>

Existuje i jiné dělení věcných břemen, které bere na zřetel jejich obsah, s důrazem na rozdíly v povinnosti zavázané osoby. Podle toho můžeme věcná břemena dělit na:

- a) věcná břemena s povinností konat,
- b) věcná břemena s povinností zdržet se,
- c) věcná břemena s povinností trpět.

V případě věcných břemen s povinností konat, je vlastník věci zatížené povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby, ať už osoby individualizované, nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný subjekt jí poskytuje určité plnění, především určité úkony, v současné době však opět nabývá na významu poskytování peněžitých nebo naturálních dávek.

V případě věcných břemen s povinností zdržet se, je vlastník zatížené věci povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva: tímto je vlastník věci zatížené omezen v realizaci vlastnického práva, přesněji vyjádřeno v realizaci užitné hodnoty věci. Osoba oprávněná aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci. Např. povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu nad určitou výškou.

V případě věcných břemen s povinností zdržet se, je vlastník zatížené věci povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovým chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitou hodnotu věci zatížené. Typickým příkladem je právo průchodu, průjezdu, či čerpání vody.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 18

<sup>19</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 19)

## **4. Obecný výklad – současná právní úprava dle z.č. 40/1964 Sb.**

### **4.1 Subjekty, obsah, předmět Věcného břemene, ochrana**

V této části práce se zaměřím na vymezení výše uvedených pojmů.

#### **4.1.1. Subjekty věcného břemene**

Povinný subjekt - je nositelem věcného břemene – povinností tvořících jeho obsah. Může jím být bez omezení osoba fyzická (pozn. pod čarou §7-§10 Občanského zákoníku), právnická (pozn. pod čarou §18 Občanského zákoníku) i samostatný stát.

Oprávněný subjekt - je ten, jemuž svědčí práva odpovídající věcnému břemeni. Může jím být vlastník určité nemovitosti nebo určitá osoba. Z občanského zákoníku není však jednoznačné, zda by věcná břemena bylo možné zřizovat jen ve prospěch fyzických osoby.

#### **4.1.2. Obsah věcných břemen:**

Obsahem právního vztahu věcných břemen jsou subjektivní práva a povinnosti. Přesné vymezení obsahu věcného břemene udává to, jak věcné břemeno vzniklo či jak bylo zřízeno.

Subjektivní povinnost vyplývá z vymezení pojmu věcných břemen, jako zákonem uložená míra nutnosti určitého chování, přesněji, určená míra nutnosti něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Až právní skutečností, jež je právním důvodem vzniku konkrétního věcného břemena, je určen přesný obsah věcného břemena jako právního vztahu. Tento obsah ovšem musí být v souladu s obecně vymezeným obsahem věcného břemena, v opačném případě by byla smlouva sankcionována absolutní neplatností pro rozpor se zákonem.

Předmět věcných břemen:

Obecně se člení předmět věcných břemen na přímý a nepřímý.

Jako přímý předmět právního vztahu věcného břemena považujeme chování subjektu, realizující se ve společenských vztazích umožňujících realizaci užitné hodnoty cizí věci.

Z hlediska povinného subjektu může lidské chování jakožto předmět právního vztahu věcného břemene spočívat v těchto formách:<sup>20</sup>

- činnost – konání (facere)
- nečinnost – strpění (pati) nebo zdržení se (omittere)

Zákonem je však vyloučená možnost chování v podobě daru. Citované výše formy lidského chování se promítají různým způsobem v chování povinného a oprávněného subjektu. U oprávněného subjektu, půjde nejčastěji o formu konání, naproti tomu u povinného subjektu půjde nejčastěji o kombinaci obou forem nečinnosti. Jako příklad mohu uvést situaci, kdy oprávněný z věcného břemene je oprávněn k právu průjezdu např. přes pozemek povinného a skutečně pře pozemek jezdí, zatímco povinný (vlastník pozemku) musí tento stav přijmout a výkon práva oprávněného umožnit a strpět

Vymezování nepřímého předmětu se řídí stanovenými pravidly. Nepřímým předmětem je toliko věc v právním smyslu, a to nemovitost. Občanský zákoník v § 119 stanovuje, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby, se zemí spojené pevným základem.<sup>21</sup> Je tedy nepodstatné jde-li o stavbu dokončenou či nikoliv. Podstatný však je stupeň rozestavěnosti stavby, jelikož stavba musí být v takovém stupni rozestavěnosti, aby mohla být považována za věc v právním smyslu. Dle § 3 odstavce 2 zákona č. 72/1994 Sb., lze za nepřímý předmět považovat i tzv. jednotku, neboť právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Dle § 2 písm. h) téhož zákona je jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona,<sup>22</sup>

Nepřímým předmětem je zejména zatížená věc, s níž je spojována povinnost.

---

<sup>20</sup> Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1. vydání, 1988, s. 90

<sup>21</sup> § 119 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>22</sup> § 2 a § 3 zákona číslo 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Jako nepřímý předmět je možné dále uvést věc oprávněnou, u které je právo odpovídající věcnému břemeni spojeno s jejím vlastnictvím. Tyto nepřímé předměty můžeme registrovat u věcných břemen působících na straně oprávněného in rem.<sup>23</sup>

#### **4.2 Vznik věcných břemen:**

Podle ustanovení § 151o odst. 1 občanského zákoníku je stanoveno šest způsobů vzniku věcného břemene, pro tyto způsoby vzniku věcných břemen platí tzv. numerus clausus, tj. jsou taxativně vymezeny a nelze je tedy rozšiřovat. Věcné břemeno může tedy vzniknout:

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

##### **4.2.1. Vznik věcného břemene na základě smlouvy:**

Vznik věcného břemene na základě smlouvy je jedním z nejčastějších způsobů vzniku věcného břemene. Jedná se o způsob, kdy dochází k písemnému vzájemně a obsahově shodnému projevu svobodné vůle smluvních stran.

Možnost vlastníka zřídit věcné břemeno smlouvou je v souladu s obsahem vlastnického práva.<sup>24</sup>

Vznik věcného břemene na základě smlouvy je jedním z nejčastějších způsobů vzniku věcného břemene. Jedná se o způsob, kdy dochází k písemnému vzájemně a obsahově shodnému projevu svobodné vůle smluvních stran.

---

<sup>23</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 76

<sup>24</sup> BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 39 a násl.



Smlouva o zřízení věcného břemene má písemnou formu, jednak z důvodu právní jistoty (v opačném případě by byla smlouva neplatná z důvodu rozporu se zákonem), tak i vzhledem k požadavkům vyplývajícím z evidence vztahů k nemovitostem. Smlouva o zřízení věcného břemene musí splňovat veškeré náležitosti vyžadované pro právní úkony podle § 35 a násl. obč. zák. a od 1. Ledna 1993 podléhá vkladu do katastru nemovitostí, *přesněji to znamená, že právo odpovídající věcnému břemeni vzniká vkladem provedeným na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad tomuto orgánu doručen*<sup>25</sup>. Nemovitosti, které jsou dotčeny právem odpovídajícím věcnému břemeni, musí být označeny obcí, katastrálním a parcelním číslem. Dále osoby, oprávněné z osobního věcného břemene musejí být označeny tak, aby je bylo možno spolehlivě identifikovat. Dobu trvání věcného břemene lze vázat na splnění podmínky. Zpravidla platí, že věcná břemena jsou, pokud není o době ujednáno jinak, sjednávána na dobu neurčitou. Ale mohou být zřízena i na dobu určitou, například věcné břemeno cesty. Jako jednu z náležitostí by měla smlouva o zřízení věcného břemene obsahovat údaj o úplatnosti zřízení práva, jinak platí, že věcné břemeno bylo zřízeno bezúplatně.

Pokud zřizujeme věcné břemeno k části pozemku, vyznačuje se tato část pozemku na geometrickém plánu, který se poté stane součástí listiny o právním úkonu, jímž se věcné břemeno zřizuje. Výjimkou je případ, kdy je „*rozsah věcného břemene vztahujícího se k části pozemku vymezen v listině o právním úkonu slovně zcela určitě, nemůže být důvodem neplatnosti právního úkonu ve smyslu ustanovení § 37 obč. zák. sama skutečnost, že nebyl pořízen geometrický plán s vyznačením části pozemku, jíž se věcné břemeno týká.*“<sup>26</sup>

Smlouva o zřízení věcného břemene může být uzavřena i formou soudního smíru, dokonce i ve věcech, v nichž soud svým autoritativním výrokem věcné břemeno zřídit nemůže. Schválený smír má účinky pravomocného rozsudku.<sup>27</sup>

Právo odpovídající věcnému břemeni se v tomto případě zapisuje do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 45

<sup>26</sup> Spáčil, J. Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku). Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 35

<sup>27</sup> § 99 zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní princip zřizování věcných břemen má v řadě případů přednost, je preferován autoritativními způsoby vzniku věcných břemen. Toho je příkladem například § 39 zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, „*který konstatuje, že pro evropsky významné lokality lze namísto vyhlášení národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace, přírodní památky nebo památného stromu, včetně jejich ochranných pásem, prohlásit území za chráněné nebo strom za památný, pokud již nejsou zvláště chráněny podle tohoto zákona, na základě písemné smlouvy uzavřené mezi vlastníkem dotčeného pozemku a orgánem, který je oprávněn jejich vyhlášení. Takto zřízená ochrana je na základě smlouvy vázaná k pozemku formou věcného břemen, o jehož zápis do katastru nemovitostí požádá příslušný orgán ochrany přírody.*“<sup>29</sup>

### **Podstatné náležitosti smlouvy o zřízení věcného břemene:**

Jak už jsem psal výše, smlouva má písemnou formu, kdy její obsah tvoří podstatné, pravidelné a nahodilé složky. Mezi ty podstatné náležitosti patří především vymezení obsahu věcných břemen, které je třeba vyznačit dostatečně určitě a srozumitelně a určení nemovitosti, u níž se zřizovaným věcným břemenem omezuje vlastnické právo. Obdobně by měla být vymezena nemovitost, s jejímž vlastnickým právem je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu.<sup>30</sup>

Další podstatnou náležitostí je označení subjektů, a to povinného z věcného břemene, tak i oprávněného, tedy tomu komu věcné břemeno patří. Současně je nutno za podstatnou náležitost považovat i vyjádření vůle účastníků, že uzavírají smlouvu s věcně právními účinky.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> § 2 odst. 1 zákona číslo 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 51-52

<sup>30</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 44

<sup>31</sup> Spáčil, J. Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku). Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 27

Jako jedna z věcí, které by také neměli chybět je informace, o jakou formu věcného břemene se jedná, zda úplatné či bezúplatné, osobní či nemovitostní a jak už jsem psal výše i informaci ohledně trvání věcného břemene, jinak by se obecně bralo, že se jedná o věcné břemeno zřízené na dobu neurčitou.

Pokud by došlo k tomu, že některá z výše uvedených náležitostí chybí, znamenalo by to absolutní neplatnost smlouvy. Zde vycházíme z § 39 občanského zákoníku, který jasně uvádí, že neplatný je takový právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.<sup>32</sup>

#### **4.2.2. Vznik věcného břemene na základě závěti**

Další možností zřízení věcného břemene zákonem ustanoveným způsobem je na základě závěti. Závěť je jednostranný právní úkon zůstavitele. V tomto případě je ale třeba konstatovat, závěť nemusí sama o sobě vést ke vzniku věcného břemene, protože zákon zde zohledňuje i výsledky dědického řízení. „*Pokud by došlo ke střetu takto založeného dědického podílu s dědickým nárokem neopomenutelných dědiců, jež jsou chráněni ustanovením § 479 obč. zák., muselo by státní notářství upravit rozsah věcného břemene rozhodnutím podle ustanovení § 484 obč. zák. 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 břemene, aby doplnil povinné díly neopomenutelných dědiců peněžitě.*“<sup>33</sup>

Možnost zřídit věcné břemeno závětí pramení z práva vlastníka věci naložit s ní podle své vůle pro případ smrti.<sup>34</sup>

Právo zřídit věcné břemeno má pouze osoba fyzická, tzv. testátor. Oprávněným subjektem může být fyzická osoba i osoba právnická. Osobou povinnou z věcného břemene je

---

<sup>32</sup> §39 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> Spáčil, J. Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku). Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 58

<sup>34</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 52

dědic, kterým může být jak fyzická osoba, tak i osoba právnická. Závětí je možné zřídit jak věcné břemeno patřící určité osobě, což je v praxi častější, ale také samozřejmě věcné břemeno, které je spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti. Povinnou osobou z věcného břemena bude dědic nemovitosti, s nímž bude věcné břemeno spojeno, a to jak závětní dědic, tak dědic ze zákona.<sup>35</sup>

Je - li závět, která věcné břemeno zřizuje neplatná, z důvodu rozporu se zákonem, věcné břemeno nevzniká.

Právo odpovídající věcnému břemeni se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem.<sup>36</sup>

#### **4.2.3. Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců:**

Základem tohoto způsobu vzniku věcných břemen je vzájemná dohoda dědiců o vypořádání dědictví, kterou dědicové uzavírají u soudu. Pokud tato dohoda neodporuje zákonu, nebo dobrým mravům, soud ji schválí.

Pokud nastane situace, kdy existuje současně více možných dědiců, tím se zabývá ustanovení § 482 zákon č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku. Zákon zde výslovně uvádí, že je – li více dědiců, vypořádají se u soudu mezi sebou o dědictví dohodou. Neodporuje – li dohoda zákonu nebo dobrým mravům, soud tuto dohodu schválí.<sup>37</sup>

Soud takovou dohodu schvaluje formou usnesení.<sup>38</sup> Stejně jako u vzniku věcných břemen na základě závěti, postačí i v tomto případě záznam.

#### **4.2.4. Vznik věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu:**

Věcné břemeno, tímto zákonem stanoveným způsobem, vznikne rozhodnutím státního orgánu, pokud mu to zákon výslovně umožňuje. Právo odpovídající věcnému břemeni tak

---

<sup>35</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 53

<sup>36</sup> zákon číslo 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>37</sup> § 482 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

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

vznikne buď okamžikem uvedeným v rozhodnutí, nebo právní mocí rozhodnutí.<sup>39</sup> I u tohoto typu věcných břemen platí, že práva odpovídající věcným břemenům jsou zapisována do katastru nemovitostí záznamem.<sup>40</sup>

Jako jeden z typických a častých způsobů vzniku věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu je vyvlastnění. Ustanovení § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) vymezuje možné účely vyvlastnění.<sup>41</sup> Vznik právního vztahu věcného břemene nesmí být v rozporu se zákonem. Věcné břemeno vzniklé vyvlastněním musí být vždy za náhradu. Institut vyvlastnění jednak zmiňuje Listina základních práv a svobod a to v čl. 11 odst. 4, kde se píše, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Dalším právním předpisem, který řeší institut vyvlastnění je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.<sup>42</sup>

Dalším orgánem, který může zřídit věcné břemeno rozhodnutím je soud. Soud může věcné břemeno zřídit následujícími způsoby:<sup>43</sup>

- a) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví - ve smyslu § 142 odst. 3 OZ, který stanoví, že při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.
- b) Rozhodnutím soudu při řešení režimu neoprávněné stavby – jestliže soud při rozhodování o neoprávněné stavbě zjistí, že odstranění stavby není účelné a vlastník pozemku nesouhlasí s přikázáním stavby do svého vlastnictví, může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i tak, že za náhradu zřídí věcné

---

<sup>39</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 53

<sup>40</sup> zákon číslo 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>41</sup> § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>42</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů

<sup>43</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 57 a násl.

břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Při stanovení výše náhrady musí soud přihlídnout k ceně pozemku.

- c) Zřízením nezbytné cesty – řešeno v rámci § 151o odst. 3 OZ, který stanoví, že soud může zřídit věcné břemeno spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. To znamená, že vlastník stavby, který není vlastníkem přilehlého pozemku, je umožněn přístup přes přilehlý pozemek, jelikož není možné zajistit přístup jiným způsobem.

#### **4.2.5. Vznik věcného břemene ze zákona:**

Dalším způsobem vzniku věcných břemen je ze zákona „ex lege“, tento způsob zůstává zachován po celou dobu existence tohoto institutu v našem právním řádu.

*„Jednou z možností vzniku věcných břemen ex lege, ta nastává tehdy, jestliže věcné břemeno vznikne okamžikem účinnosti právní normy. Takové případy se mohou vyskytnout tehdy, když jsou splněny zákonné podmínky pro vznik věcného břemene, avšak s těmito podmínkami doposud nebyl spojen právní následek, tj vznik věcného břemene, avšak s těmito podmínkami doposud nebyl spojen právní následek, tj vznik věcného břemene. Je-li přijata právní norma, která s takovými skutečnostmi spojuje vznik věcného břemene, vzniká toto břemeno účinností právní normy.*

*Druhá možnost vzniku, přichází do úvahy častěji. Právní norma připouští možnost vzniku věcných břemen v určitých případech, např. při styku nemovitostí s liniiovými stavbami při jejich výstavbě. Takové věcné břemeno nevzniká účinností právní normy, právní norma stanoví možnost vzniku hypoteticky. Ke vzniku věcného břemene dojde až nastoupením dalších skutečností, např. stavebním povolením příslušné stavby.“<sup>44</sup>*

Existuje mnoho různých právních předpisů, jejichž předmětem úpravy jsou určitá omezení vlastnického práva a na jejichž základě může dojít ke vzniku práva odpovídajícímu svým obsahem věcnému břemenu.

---

<sup>44</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 70.

### **Mezi takové řadíme například:**

- § 11 zákona č. 99/2004 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů
- § 15 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů
- § 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
- Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů (§ 7 odst. 1; § 8 odst. 1; § 8 odst. 4).
- § 9 odst. 11 zákona č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci (po novelizaci provedené zákonem č. 83/1998 Sb.)
- § 9 odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů
- § 34 zákona č. 13/1997 sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- § 42 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
- § 21 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zák. č. 103/2000 Sb. (s účinností od 1. 5. 2000)
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). (§ 24 odst. 3; § 25 odst. 4; § 58 odst. 1; § 59 odst. 1; § 60 odst. 1; § 76 odst. 5)
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon). (§ 32)<sup>45</sup>

*„I když většina ze zákonů umožňujících omezení vlastnického práva výslovně nehovoří o věcných břemenech, je nutné uvedené případy za věcná břemena považovat. Jimi zakotvená*

---

<sup>45</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 61 - 70

*omezení jsou jednak obsahově shodná s typickými věcnými břemeny, jednak jsou spojena s vlastnictvím věci, resp. nemovitostí.* <sup>46</sup>

#### **4.2.6. Vznik věcného břemene vydržením:**

Posledním zákonem stanoveným vznikem věcného břemene je vydržením. Takto lze nabýt právo s odkazem na § 134 zákon č. 40/1964 Sb. obč. zák. z tohoto ustanovení a kromě toho z úpravy dražby vyplývají následující podmínky pro nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu vydržením a to:<sup>47</sup>

- Subjektem práva věcného břemena se může stát kterýkoliv ze subjektů občanskoprávních vztahů.
- Oprávněný držitel nabude toto právo po nepřetržitém desetiletém výkonu. Po celou vydržecí dobu musí být stále zachovány podmínky držby práva odpovídajícího věcnému břemenu.
- Do stanovené desetileté doby si oprávněný držitel může započítat i dobu, po kterou jeho právní předchůdce nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu
- Zákon vylučuje možnost nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům k vymezeným nemovitostem.
- Účinky vydržení nastávají přímo ze zákona. To znamená, že splněními uvedených podmínek nejen vzniká právo odpovídající věcnému břemenu, ale vzniká i jemu korespondující povinnost věcného břemena. Tímto okamžikem se mění právní vztahy držby odpovídajícího věcnému břemenu v právní vztah věcného břemena.

#### **4.3 Změny věcných břemen:**

V této části diplomové práce se zaměřím na změny věcných břemen, změnou právního vztahu věcného břemena lze rozumět změnu některého z prvků tohoto právního vztahu. Můžeme je obecně rozlišovat na změnu věcných břemen v subjektech, změnu věcných břemen v obsahu a změnu věcných břemen v předmětu.

---

<sup>46</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 69 - 70

<sup>47</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 70 - 72



### **4.3.1. Změny věcných břemen v subjektech**

V tomto případě se jedná o změnu, kdy na místo původního subjektu nastupuje jiný subjekt. Přitom není rozhodně, zda sukcesorem fyzické osoby je osoba právnická, či naopak, dokonce se může stát, že právním nástupcem jediného subjektu se stane více osob.<sup>48</sup>

Změny věcných břemen v subjektech dělíme na změny povinného subjektu a na změnu oprávněného subjektu.

#### **Změna povinného subjektu**

Změna povinného subjektu je upravena v § 151n odst. 2 občanského zákoníku, který zní „věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.

„Povinnost věcného břemene je vždy spojena s určitým subjektivním právem (s vlastnictvím) k věci, má tedy „věcněprávní“ charakter. K změně povinného subjektu dochází jako důsledek změny nositele vlastnického práva k věci, tj. změny vlastníka nemovitosti, a nastává proto přímo ex lege, jde o přechod povinnosti věcného břemene. Označení této změny jako převod není možné, protože k němu nedochází projevem vůle, ale již zmíněným ex lege následkem spojeným se změnou vlastnictví.“

Uvedené závěry platí i dojde-li ke změně povinného subjektu, který je na straně povinné sám, ať jako fyzická osoba nebo právnická osoba, ale i tehdy, změní-li se jeden ze subjektů, pokud na straně povinné existuje pluralita zavázaných osob. Všichni tvořící stranu povinnou jsou společně a nerozdílně vázáni věcným břemenem.<sup>49</sup>

#### **Změna oprávněného subjektu<sup>50</sup>**

V první řadě je nutné rozlišit, zda jde o věcná břemena na straně oprávnění působící „in rem“ nebo na straně oprávnění působící „in personam“.

---

<sup>48</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 79

<sup>49</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009

<sup>50</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009

V prvním případě má právo také „věcně právní“ charakter. K změně subjektu práva odpovídajícího věcnému břemenu nemůže dojít samostatně, libovolnou změnou tohoto subjektu, ale jen jako důsledek změny subjektu vlastnického právu k nemovitosti, s níž je právo odpovídající věcnému břemenu spojeno. Také zde nastává změna subjektu práva odpovídajícího věcnému břemenu přímo ex lege, jako zákonný důsledek změny vlastníka oprávněné věci. Není rozhodující, zda ke změně vlastníka dochází převodem nebo přechodem. Obdobně zde platí, že k takové změně věcného břemena dochází i tehdy, jestliže se změní i jen jeden z více subjektů na straně, které přísluší právo odpovídající věcnému břemenu.

Ve druhém případě nemá právo věcného břemene věcněprávní charakter. Toto právo má ryze osobní povahu, v tom smyslu je vázáno na určitou osobu. Změna oprávněného subjektu není možná. Tento kategorický závěr však nevylučuje situace, kdy oprávněný z věcného břemene je určován druhově (srov. § 104 odst. 10 zák.č. 127/2005 Sb. „Oprávnění z věcným břemen vzniklých podle tohoto zákona či podle předchozích právních úprav přecházejí na právní nástupce podnikatelů, zajišťujících veřejnou komunikační síť, vlastníky či nabyvatele těchto vedení, či jejich částí, jsou-li tito zároveň podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť.“, ani není vyloučeno právní nástupnictví při univerzální sukcesi (v určitých případech, zcela jistě to nebude při dědění). Pokud by se fakticky vyskytla potřeba změny oprávněného subjektu, nebyla by jiná cesta, než vyvolání zániku původního věcného břemena a zřízení nového věcného břemena, v němž by právo svědčilo novému subjektu (případně by bylo na tento subjekt „rozšířeno“).<sup>51</sup>

#### **4.3.2 Změna obsahu věcného břemene**

„Změna obsahu věcného břemena, tj. existujících práv a povinností, je v zásadě možná a přípustná s výjimkou některých věcných břemen, kde je změna obsahu omezena nebo vyloučena (nap u některých věcných břemen, které vznikly ex lege). Jinak charakter právních vztahů věcných břemen nebrání tomu, aby při změně podmínek nedošlo ke změně práv a povinností. Obsah věcného břemena, ve srovnání s existujícími poměry, může být rozšířen nebo také zúžen (omezen). Pro všechny případy omezení, případně i další změny obsahu věcného břemena, je charakteristické, že v rozsahu, v jakém došlo k omezení, případně

---

<sup>51</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009

částečnému odpadnutí (záměně) věcného břemene, se rozšiřuje obsah omezeného vlastnického práva. Možnosti realizace užitné hodnoty, kterou vlastnické právo poskytuje se rozšiřuje, nicméně stále ještě není v takovém rozsahu, jak umožňuje vlastnické právo, které není věcným břemenem omezeno.<sup>52</sup>

Změna obsahu může nastat především těmito právními skutečnostmi :

a) Dohoda

„Smluvní princip dává možnost smluvního zřizování věcných břemen a potažmo i jejich smluvního zrušení či omezení. Může dojít jak k rozšíření nebo zúžení práv a povinností, tak i k jejich záměně apod. Z požadavku vkladu práva do katastru nemovitostí při vzniku věcného břemena a vkladu při zrušení věcného břemena vyplývá, že i při změnách, mají-li mít požadovanou právní relevanci, je třeba provést vklad. Totéž platí pro formu smlouvy. Jestliže by došlo ke změně obsahu věcného břemena dohodou nesplňující uvedené požadavky, její účinky by působily pouze mezi stranami dohody. Tím však nejsou vyloučeny možnosti nabytí např. dodatečného rozšíření obsahu výkonem práva ve smyslu § 151 odst. 1 obč. zákoníku, příp. k promlčení věcného břemena nevykonáváním v souladu s § 109 obč. zákoníku.“<sup>53</sup>

b) Rozhodnutím oprávněného orgánu

„Oprávněným orgánem k rozhodnutí o změně věcného břemene je soud, jestliže jsou dány předpoklady stanovené § 151p odst. 3 obč. zákoníku, stavební úřad v rámci vyvlastnění za podmínek § 108 stavebního zákona (nelze vyloučit změnu věcného břemene při pozemkových úpravách). V obou případech jde o možnost omezit věcné břemeno, což není nic jiného než určení rozsahu práv a povinností, které jsou obsahem věcného břemena, odchylně od původního stavu. Rozhodnutím oprávněného orgánu se omezí jak na rozsah povinností, tak zároveň i na rozsah jim korespondujících práv, aniž by nutně muselo být stanoveno, že se omezují jak práva, tak povinnosti. Současné omezení práv i povinností je důsledkem jejich vzájemné souvislosti. Podmínky, za nichž je dáno možnost soudu svým rozhodnutím omezit věcné břemeno, jsou totožné s podmínkami, za nichž může soud svým rozhodnutím věcné břemeno zrušit (§ 151p odst. 3 obč. zákoníku). Je nutné zmínit, kdy soud věcné břemeno omezení a kdy je zruší. Lze se domnívat, že rozdíl

---

<sup>52</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009 s 81

<sup>53</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009 s 81

spočívá v míře, v jaké je další trvání věcného břemene nutné z hlediska uspokojování potřeb oprávněného, ovšem tak, aby byl odstraněn hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného vzniklý změnou poměrů. Jak píše autor, stačí je-li odstraněn hrubý nepoměr, menší intenzita nepoměru není vyloučena ani po omezení věcného břemena. Obligatorní podmínkou je opět stanovení přiměřené náhrady. Také podmínky za nichž může stavení úřad vyvlastněním omezit věcné břemeno jsou stejné jako pro zrušení věcného břemena vyvlastněním. Hranice, kdy oprávněný orgán věcné břemeno omezí nebo kdy je zruší opětovně spočívá ve zjištění potřeby další existence věcného břemena, zejména zda jeho existence nebrání řádnému užívání pozemků a staveb. Za speciální změnu obsahu věcného břemena lze považovat záměnu věcného plnění nepeněžitým plněním. Příslušným orgánem k provedení tohoto opatření je soud (§ 151p odst. 3 věta druhá obč. zákoníku). Podmínky, za nichž může soud takové rozhodnutí vydat jsou následující :

- změna poměrů (tato podmínka je stejně jako pro omezení nebo zrušení věcného břemena soudem)
- požadavek dalšího trvání věcného plnění se jeví jako nespravedlivý (jak autor uvádí tuto podmínku je nutno interpretovat jako stav, kdy z hlediska oprávněných zájmů povinného je poskytování doposud stanoveného věcného plnění „nespravedlivé“, tj. přesahuje únosnou míru, takovou míru je žádoucí posuzovat se zřetelem k dobrým mravům - § 3 obč. zákoníku).
- kauzální nexus mezi změnou poměrů a vzniklým stavem.

Obligatorní skutečností, která musí být v rozhodnutí o změně plnění stanovena, je rozsah nově poskytovaného peněžního plnění.<sup>54</sup>

### **Změna předmětu věcného břemene**

Vzhledem k povaze věcného břemena je typická změna jeho přímého předmětu možná pouze takovým způsobem, kdy dojde k zániku původního věcného břemena a ke zřízení věcného břemena nového. V takovém případě dochází ke změně možností chování subjektu právního vztahu. I přesto je však možné zabývat se situacemi, kdy dochází ke změně nepřímého

---

<sup>54</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009 s 81 - 83

předmětu věcných břemen, tj. věcí, s nimiž jsou práva a povinnosti spojena. To platí především o dělení a slučování nemovitostí.

a) Změny zatížených nemovitostí

Jde-li o zatížený pozemek, přichází v úvahu jeho dělení i slučování s jinými pozemky. Při rozdělení zatíženého pozemku hraje rozhodující roli určení té jeho konkrétní části, která je věcným břemenem zatížena (viz geometrické plány při zřizování věcných břemen). Je-li zatížen celý pozemek, jsou po rozdělení tohoto pozemku zatíženy všechny nové věci. Pokud věcné břemeno zatěžovalo jen část pozemku (např. právo cesty), je po rozdělení pozemku zatížen ten z nových pozemků, přes který cesta skutečně vede (není vyloučeno, že dojde k takovému rozdělení pozemku, kdy budou věcným břemenem zatíženy všechny nově vzniklé pozemky). K analogickým závěrům je třeba dospět při rozdělení stavby nově vzniklé věci v právním smyslu. Aktuální situací připomínající rozdělení budovy je vytvoření jednotek ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. „Přechod“ věcných břemen z budovy na jednotky vyjadřuje § 20 odst. 3 uvedeného zákona. Sloučením pozemku zatíženého věcným břemenem s jiným pozemkem nepřichází v úvahu, protože není přípustné slučovat parcely nebo jejich části, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související, výjimkou jsou parcely nebo jejich části u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu (§ 4 odst. 7 vyhl. č. 26/2007 Sb.). Tato právní úprava respektuje, že mohou nastat případy, kdy sloučení pozemků nemá vliv na určení té částky zemského povrchu, která je věcným břemenem zatížená, i když by se stala součástí jiného pozemku. Komplikace mohou nastat při zrušení bytového vlastnictví, pokud na některých jednotkách vázlo věcné břemeno (§ 5 odst. 6 a 7 zák. č. 72/1994 Sb.) či při takových stavebních úpravách, kdy zatížená nemovitost zanikne tzv. obestavením

b) změny oprávněných nemovitostí

„Pokud působí věcné břemeno na straně oprávnění in rem, lez zvažovat také případné důsledky rozdělení a sloužení oprávněné nemovitosti. Právo odpovídající věcnému břemenu není spojeno s nějakou částí pozemku, ale vždy s vlastnickým právem k celému pozemku. Proto také po rozdělení pozemku bude právo odpovídající věcnému břemenu spojeno s vlastnickým právem k nově vzniklým pozemkům. To samo o sobě nemusí vyvolávat žádné komplikace, avšak po převodu těchto pozemků na jiné vlastníky by se rozšířil okruh oprávněných osob, které by mohly právo odpovídající věcnému břemenu vykonávat. Následkem takové situace by mohl být hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou

oprávněného vytvářející předpoklad pro zrušení věcného břemena soudem podle § 151p odst. 3 obč. zákoníku. Stejný závěr se týká rozdělení oprávněné stavby (§ 20 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb.) Sloučení oprávněného pozemku s jiným pozemkem není přípustné (§ 4 odst. 7 zák.č. 72/1994 Sb.). Sloučení oprávněné jednotky s jinou jednotkou do budovy při zrušení vlastnictví jednotek (§ 5 odst. 6 a 7 zák. č. 72/1994 Sb.) by mohlo vést k závěru, že právo odpovídající věcnému břemenu je spojeno se spoluvlastnickým podílem k budově ve výši odpovídající předchozímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu příslušejícímu k vlastnictví oprávněné jednotky.<sup>55</sup>

#### **4.4. Zánik věcných břemen**

Jakým způsobem zanikají věcná břemena, vymezuje občanský zákoník. Toto vymezení však nelze brát a považovat za vyčerpávající, protože existuje dalších několik možných způsobů zániku, které přímo právní úprava občanského zákoníku neobsahuje.<sup>56</sup>

Občanským zákoníkem je stanoveno, že práva odpovídající věcným břemenům mohou zaniknout ze zákona nebo na základě rozhodnutí příslušného orgánu.<sup>57</sup> Právní úprava se liší od úpravy předešlé, a to z hlediska toho, že předešlé ustanovení uvádělo jako možný způsob zániku věcných břemen i zánik písemnou smlouvou. Občanským zákoníkem je u tohoto způsobu zániku dána podmínka, aby provedení vkladu do katastru nemovitostí.<sup>58</sup>

Charakteristickým rysem u zániku věcných břemen je skutečnost, že kromě zániku těchto věcných břemen, nastává také obnovení původního obsahu subjektivního práva, které bylo věcným břemenem omezeno (práva vlastnického).<sup>59</sup>

V souvislosti se zánikem věcných břemen je nutné vzít v úvahu, že způsob zániku věcného břemene nemusí odpovídat kogentnímu způsobu, na základě kterého právo odpovídající věcnému břemeni vzniklo.<sup>60</sup>

---

<sup>55</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, s 83 - 84

<sup>56</sup> <http://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-a-zanik-vecnych-bremen-7362.html?mail> (22.3.2014)

<sup>57</sup> § 151p odst. 1 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>58</sup> Fiala, J., Hurdík, J., Sedláková, A. Zástavní právo a věcná břemena. Brno: Masarykova univerzita, Brno, 1. vydání, 1993, s. 67

<sup>59</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 85

<sup>60</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 85

U zániku věcného břemena, který se týká nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí, je potřebné, aby takový to zánik byl náležitým způsobem v katastru vyznačen. U věcných břemen, která zanikají na základě písemné smlouvy, má výmaz provedený vkladem konstitutivní účinky. Oproti tomuto má výmaz u všech ostatních způsobů zániku pouze účinky deklaratorní. K tomu, aby k výmazu skutečně došlo, je nezbytné předložit osvědčující listinu (např. rozhodnutí soudu).<sup>61</sup>

Vyhláška č. 26/2007 Sb., § 40 stanoví, že je-li zánik práva zvláštním předpisem vázán na existenci určité právní skutečnosti, ale ve zvláštním předpisu není stanoveno, jaká listina má být přílohou ohlášení pro záznam do katastru, a ohlašovatel nemůže doložit nabytí práva ani listinou podle § 39 odst. 3, lze provést zápis do katastru na základě ohlášení doloženého souhlasným prohlášením o zániku práva učiněným osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo nebo potvrzením o zániku práva zapsaného dosud v katastru vydaným osobou, v jejíž prospěch je zaniklé právo dosud v katastru zapsáno (dále jen potvrzení o zániku práva).<sup>62</sup>

#### **4.4.1. Zánik věcného břemene ze zákona**

Jedním způsobem zániku věcných břemen dle občanského zákoníku je zánik „ex lege“ (ze zákona). U tohoto způsobu zániku věcných břemen účinky nastávají automaticky, bez nutnosti o nich rozhodovat. Občanský zákoník mimo výčtu jednotlivých způsobů zániku věcných břemen, konkretizuje i některé způsoby. Vymezení v občanském zákoníku však není zcela úplné.<sup>63</sup>

Věcná břemena podle občanského zákoníku zanikají důsledkem nastoupení trvalých změn<sup>64</sup>, smrtí nebo zánikem oprávněného subjektu<sup>65</sup>, Věcná břemena však zanikají i

---

<sup>61</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 85

<sup>62</sup> § 39 odst. 3, § 40 odst. 2 vyhlášky číslo 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

<sup>63</sup> Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1. vydání, 1988, s. 111

<sup>64</sup> § 151p odst. 2 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>65</sup> § 151p odst. 3 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

prohlášením konkursu, případně zpeněžením majetkové podstaty<sup>66</sup> nebo soudní dražbou<sup>67</sup>. Tyto způsoby zániku pak nejsou upraveny v občanském zákoníku, ale zánik věcných břemen soudní dražbou má oporu v občanského soudního řádu, zánik věcných břemen prohlášením konkursu pak upravuje v příslušném ustanovení zákona č. 182/2006 Sb.<sup>68</sup>

#### **4.4.2. Zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn**

Podle § 151p odstavce 2) zanikne věcné břemeno, 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.<sup>69</sup>

Co lze považovat za takovou změnu vedoucí k zániku věcného břemene? Touto změno je příkladmo třeba zánik věci či účelového určení pozemku. Důležité je uvést, že zde dochází k zániku věcného břemene současně se zánikem zatížené nebo oprávněné věci (platí pouze u věcných břemen působících in rem).<sup>70</sup>

#### **4.4.3. Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného**

Věcná břemena „in personam“ zanikají nejpozději smrtí nebo zánikem subjektu. Tato skutečnost vyplývá z ustanovení občanského zákoníku. Ustanovení § 151p odstavec 4) stanoví, že „Patří-li právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem. Zánikem právnické osoby zákon rozumí den výmazu z obchodního rejstříku, případně jiného rejstříku, ve kterém je právnická osoba evidována (resp. zapsána).<sup>71</sup> Věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku 3a)

---

<sup>66</sup> § 285 zákona číslo 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>67</sup> § 337h zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>68</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 86 - 88

<sup>69</sup> § 151p odst. 2 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>70</sup> Fiala, J., Hurdík, J., Sedláková, A. Zástavní právo a věcná břemena. Brno: Masarykova univerzita, Brno, 1. vydání, 1993, s. 69

<sup>71</sup> § 20a odst. 2 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů



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.<sup>72</sup>

#### **4.4.4. Zánik věcného břemene soudní dražbou**

Podle § 337 odst. 2 o.s.ř. na nemovitosti, která byla předmětem soudní exekuce zanikají věcná břemena, vyjma věcných břemen, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou, a věcných břemen, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada.

Základem je usnesení soudu, ve kterém soud určí závady, které v dražbě nezaniknou (§336a odst. 1 písm. c) obč.soudního řádu), mezi tyto patří věcná břemena o nichž to stanoví zvláštní zákon, a další věcná břemena, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.<sup>73</sup> Osud dalších věcných břemen se odvíjí v závislosti na vyjádření oprávněné osoby při rozvrhovém jednání, zda požaduje vyplacení náhrady, jinak se má za to, že souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli (§ 337b odst. 5 obč.soudního řádu).

Po právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí katastrální úřad o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká i nadále nemovitosti zatěžují.<sup>74</sup>

#### **4.4.5. Zánik věcného břemene prohlášením konkursu, příp. zpeněžením majetkové podstaty**

Dle § 248 zákona odst. 3) zákona č. 182/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů 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.<sup>75</sup> Věcná břemena, zatěžující majetek zpeněžený a

---

<sup>72</sup> § 20a odst. 2 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>73</sup> § 336a odst. 2 zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>74</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 87 - 88

<sup>75</sup> § 248 odst. 3 zákona číslo 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

kteřá podle ustanovení zákona jsou v insolvenčním řízení neúčinná, zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se zpeněženého majetku týkají.<sup>76</sup>

#### **4.4.6. Zánik věcného břemene rozhodnutím oprávněného orgánu**

Oprávněným orgánem, který má pravomoc zrušit věcné břemeno je soud, pozemkový úřad nebo vyvlastňovací úřad. Rozhodnutí orgánu, který může věcné břemeno zrušit má konstitutivní povahu.<sup>77</sup>

Podle § 151p odst. 3 občanského zákoníku. 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. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění. Výši náhrady, tj. peněžitého plnění stanoví soud.<sup>78</sup>

Změnou poměrů se rozumí změna, která je trvalého charakteru a nastává po vzniku věcného břemene. Tato změna poměru však musí existovat v době, kdy rozhoduje soud. Za změnu poměrů důsledkem které věcné břemeno zaniká však nelze považovat změnu vlastnického práva k nemovitosti, ke které se vlastnické právo váže. Takovou změnou však může být rozdělení věci zatížené věcným břemenem.<sup>79</sup>

Hrubým nepoměrem mezi výhodou oprávněného a právem odpovídajícího věcnému břemeni můžeme za stav, kdy na straně oprávněného subjektu převládají práva, naproti tomu u zavázaného subjektu převládají povinnosti. K tomuto posouzení a zjištění hrubého nepoměru je nezbytné porovnání mezi zatížením vlastníka a výhodou oprávněného v době vzniku věcného břemene a v době, kdy soud rozhoduje o hrubém nepoměru.<sup>80</sup>

Věcné břemeno může dále zrušit nebo omezit vyvlastňovací úřad. K takovému zrušení může dojít jen v souladu se zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, (vyvlastňovací zákon), ve znění pozdějších předpisů,

---

<sup>76</sup> § 285 odst. 1 zákona číslo 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>77</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 89 - 91

<sup>78</sup> § 151p odst. 3 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>79</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 89

<sup>80</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 89

Vyvlastněním nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala.<sup>81</sup>

Konečně pravomoc zrušit věcné břemeno má ještě pozemkový úřad. Jeho oprávnění upravuje zákon č. 229/1991, o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů,<sup>82</sup> a dále také ze zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.<sup>83</sup>

Jedná se konkrétně o § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., při schvalování dohody o vydávání nemovitosti, o § 19 odst. 2 téhož zákona ve věci pozemkových úprav<sup>84</sup> a o § 11 odst. 8 zákona č. 139/2002 Sb. který stanovuje, že schválený návrh pozemkových úprav je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu, kromě jiného i o zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům.<sup>85</sup>

Závěrem je nutné zdůraznit, že věcné břemeno zaniká právní mocí rozhodnutí oprávněného orgánu, případně dnem uvedeným v rozhodnutí. Zánik věcného břemene se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem.<sup>86</sup>

#### **4.4.7. Zánik věcného břemene na základě smlouvy**

Občanský zákoník dává možnost stejně jako věcné břemeno sjednat uzavřením smlouvy o jeho zřízení, smlouvou ujednat jeho zánik. Věcné břemeno pak zaniká na základě uzavřené smlouvy o zrušení věcného břemene mezi oprávněným z věcného břemene a

---

<sup>81</sup> zákon číslo 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

<sup>82</sup> zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>83</sup> zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>84</sup> § 9 odst. 5, § 19 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>85</sup> § 11 odst. 8 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>86</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 91 - 92

povinným z věcného břemene. V době uzavření této smlouvy mohou být účastníci této smlouvy odlišní od účastníků v době uzavírání smlouvy o zřízení věcného břemene.<sup>87</sup>

Smlouva musí mít písemnou formu a musí splňovat určitá kritéria obdobná jako u smlouvy o zřízení věcného břemene.<sup>88</sup> V případě absence některé z požadovaných náležitostí by způsobila absolutní neplatnost této smlouvy. Smlouvu o zrušení věcného břemene je možné uzavřít jakou součástí jiné listiny a nebo tuto uzavřít samostatně. Více využívaná je forma samostatné smlouvy.<sup>89</sup>

Smlouvou o zrušení věcného břemene lze zrušit i jiná věcná břemena vzniklá jinak než na základě smlouvy. Není však možné zrušit věcná břemena vzniklá ze zákona.<sup>90</sup>

Aby došlo k zániku věcných břemen je v tomto případě nutný vklad do katastru nemovitostí.<sup>91</sup> Věcné břemeno pak zaniká dnem výmazu z katastru nemovitostí.<sup>92</sup> Jde-li o věcná břemena u nemovitostí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, tyto zanikají účinností uzavřené smlouvy o jejich zániku.

#### **4.4.8. Zánik věcného břemene splnutím**

Zánik věcného břemene splnutím je upraveno v občanském zákoníku v ustanovení § 584.<sup>93</sup> Toto ustanovení, i když se na prvního pohled váže k závazkům, se analogicky použije i v souvislosti s věcnými břemeny.

Splnutím se rozumí stav, kdy v jediném subjektu dojde ke spojení práva odpovídajícího věcnému břemeni a povinnosti z věcného břemene. Výsledkem je definitivní zánik věcného břemene. Ke splnutí může dojít u fyzické osoby i u právnické osoby. Stane-li se vlastník

---

<sup>87</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 91 - 92

<sup>88</sup> Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, Brno, 1996, s. 119

<sup>89</sup> Fiala, J., Hurdík, J., Sedláková, A. Zástavní právo a věcná břemena. Brno: Masarykova univerzita, Brno, 1. vydání, 1993, s. 73

<sup>90</sup> Fiala, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1. vydání, 1988, s. 115

<sup>91</sup> § 151p odst. 1 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>92</sup> § 2 odst. 2 zákona číslo 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

<sup>93</sup> § 584 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

nemovitosti zatížené věcným břemenem spoluvlastníkem nemovitosti oprávněného z věcného břemene, nejde o splnutí, není splněna podmínka totožnosti povinného a oprávněného subjektu.<sup>94</sup>

Pohled právníků a autorů právních knih však nemusí být zcela shodný a jednotný ohledně této problematiky. K tomu pak, dle mého názoru, přispívá stav, kdy právní úprava je stručná a jen těžko lze bez dalšího dospět ke konkrétnímu a jasnému výkladu.

Jako příklad cituji z publikace autora Spáčila :

„Názor o možném „obživnutí“ věcného břemene, přesněji řečeno o tom, že v případě splnutí zaniká až výmazem z katastru, patrně lépe vyhovuje právnímu a hospodářskému styku; pokud se totiž v době, kdy obě nemovitosti byly ve vlastnictví jedné osoby, nezměnily poměry natolik, že by se toto břemeno stalo hospodářsky neúčelným, a pokud současně nebylo vymazáno z katastru nemovitostí, je nepochybně účelnější a pohodlnější pokračovat v jeho výkonu než zřizovat věcné břemeno nové.“

Autor Spáčil podmiňuje zánik splnutím výmazem z katastru nemovitostí a připouští možné obživnutí.<sup>95</sup>

z publikace autora Fiala, Kindl a kol. :

„Stane – li se vlastník panující nemovitosti vlastníkem nemovitosti zatížené, vstupuje do právního vztahu jako osoba povinná i oprávněná. Představa je to jistě absurdní, což ostatně uznává v citovaném článku i J. Spáčil. Nicméně dodává, že nelze opomíjet pojetí věcných práv k věci cizí jako vztahu osoby k věci, který se nemění, pokud tu jsou dvě samostatné nemovitosti. Z této absurdní situace proto nabízí řešení, ve kterém vlastník nyní obou dotčených nemovitostí může podat návrh na výmaz věcného břemene z katastru nemovitostí. Ale nemusí. V takovém případě by věcné břemeno nezaniklo, pouze by nebylo vykonáváno. Navrhované řešení je na jednu stranu praktické, na stranu druhou však dle našeho názoru optikou povahy věcných břemen mírně pokřivené. Je třeba mít na paměti, že věcná břemena jsou relativní právní vztahy mezi individuálně určenými subjekty se vším všudy.“

Fiala považuje za zánik věcného břemene okamžik splnutí oprávněného a povinného subjektu,<sup>96</sup>

---

<sup>94</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 92 - 93

<sup>95</sup> Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck Praha, 1. vydání, 2006, s. 57

<sup>96</sup> Fiala, J., Kindl, M., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 560

#### **4.4.9 Zánik věcného břemene uplynutím doby**

Uplynutí doby řeší § 578 občanského zákoníku, kde se píše, že práva i povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny.<sup>97</sup> Věcná břemena, která byla zřízena na dobu určitou, tudíž zanikají uplynutím této doby. Byla-li věcným břemenem zatížena nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, vymaže se věcné břemeno záznamem.

#### **4.4.10. Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky**

Splněním rozvazovací podmínky právní vztah věcného břemene založený sub conditione zaniká. Není třeba žádné další skutečnosti, rozhodnutím soudu může být zánik věcného břemene pouze deklarován. Jak autor Spáčil ve své publikaci uvádí, je vazba věcného břemene a rozvazovací podmínky vhodnější než omezení věcného břemena na určitou dobu. Rozvazovací podmínka je způsobilejší vyjádřit potřebu existence věcného břemene z hlediska jeho trvání, neboť při zřizování věcného břemene je poměrně obtížné přesně určit dobu jeho potřeby v budoucím období.<sup>98</sup>

### **5. Obecný výklad – právní úprava dle z. č. 89/2012 Sb.**

V této části práce se zaměřím na novou (dnes již stávající právní úpravu) zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Znova zde vymezím pojem služebností a reálných břemen, jejich obsah a rozsah, jak je možné je nabývat, jejich zánik ochranu a příklady služebností.

#### **5.1. Vymezení pojmu:**

Nový občanský zákoník, se vrací k rozdělení věcných břemen, jako tomu bylo do vydání tzv. středního občanského zákoníku 141/1950 Sb., který do té doby nepřevzal platnou právní úpravu věcných břemen. Věcná břemena se tedy nově opět dělí na reálná břemena a služebností. Zákon č. 89/2012 Sb. vymezuje pojem služebnost takto: „*Věc může být zatížena*

---

<sup>97</sup> § 578 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Práva i povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny.

<sup>98</sup> Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 93 - 94

*služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.*“<sup>99</sup>

V novém občanském zákoníku se dále objevuje vlastníková služebnost, jedná se o vlastníkem zřízenou služebnost ve prospěch jiného vlastníka pozemku, kterou zákon definuje takto: *Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.*“<sup>100</sup> Dosavadní právní úprava podle zákona č. 40/1964 Sb., ani klasické římské právo nepovažovaly za možné, aby došlo k situaci, kdy na straně oprávněné i povinné u služebnosti bude též subjekt. *Konstrukce vlastníkové služebnosti má značný význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky vlastníka, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Preventivně se tak řeší případné budoucí spory, které mohou vzniknout, pokud by došlo k neshodě mezi stranami po prodeji, kdy budou pozemky ve vlastnictví původně stejného vlastníka, již ve vlastnictví odlišných vlastníků. Tato úprava se může týkat cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavení, kdy výčet je příkladný.*<sup>101</sup>

## **5.2 Obsah a rozsah služebnosti**

*Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.*

K vymezení toho, co je obsahem a rozsahem se používá obecná charakteristika, tzn. že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Pokud není rozsah nebo obsah přesně určen, je nutno posouzení podle místní zvyklosti. Jestliže i přes to není možno dosáhnout určení, má se za to, že rozsah nebo obsah je spíše menší než větší. Nutno si uvědomit, že je právní úprava služebností, jejich obsahu dispozitivní, výčet služebností není taxativní a zásadně se bude při posouzení typu služebnosti a jejího obsahu vycházet z dohody stran.

Dosavadní právní úprava v Občanském zákoníku poukazovala spíše na to, že se jednalo u různorodou oblast a bylo možné, aby se smluvně zřídilo jakékoliv věcné břemeno, pokud bylo dostáno dodržení zásad srozumitelnosti, jasnosti a určitosti. Vše podle potřeb smluvních stran.

---

<sup>99</sup> Zákon č. 89/2012 Sb. § 1257 odst. 1., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>100</sup> Zákon č. 89/2012 Sb. § 1257 odst. 2., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>101</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 24

Nový občanský zákoník postupuje odlišně. Částečně uvádí typické pozemkové a osobní služebnosti a připouští také zřízení i jiných, neuvedených služebností. Při zřízení těchto neuvedených služebností bude záležet na tom, jak bude vymezen, zejména dohodou smluvních stran, obsah a rozsahem dané služebnosti. Ne vždy bude vymezení obsahu a rozsahu dostatečné.

Právě tato změna mně osobně přijde jako kladná a jedná se o částečné zjednodušení pro vytváření služebností. Dříve člověk nevěděl co přesně musí být obsah a rozsah, ale nyní je to nastíněno v novém občanském zákoníku a strany podílející se na služebnosti se mají od čeho odrazit.

Určení služebnosti podle místní zvyklosti

Jedná se o úplně nový prvek, kde zvyklosti obecně představují jistý ustálený způsob chování v určitém místě a čase. Jedná se vlastně o taková pravidla a zásady jednání, je jsou součástí dobrých mravů a jsou v souladu s těmito mravy. Jak bylo vyššími soudy judikováno, je dobrými mravy společnosti nutno chápat souhrn určitých etických a kulturních norem, z nichž některé jsou trvalou a neměnnou součástí lidské společnosti, jiné spolu se společností podléhají vývoji (Kabelková 2013).

Zvyk nebo zvyklost je ustálený vzorec chování jednotlivce nebo členů určitého společenství, zdůvodněný pouze tím, že se tak chovali vždycky, přinejmenším po delší dobu. Zvyk neboli obyčej tak v podstatě znamená ustálená pravidla, kterými se řídí společnost či jednotlivec. Utvářeli se postupem času v určité společnosti a tou společností pak byli uznávány. V českém právu se zvyky nebo zvyklosti moc nepoužívají. Dosud byli v českém právním řádu např. projevem právních obyčejů tzv. obchodní zvyklosti, jež byly součástí obchodního zákoníku a byly využívány v případě, že na obchodní případ nelze použít ani ustanovení obchodního, ani občanského práva a věc není smluvně řešena (Kabelková 2013).

Místní zvyklost je v podstatě lokální pravidlo, které se v daném prostoru dodržuje, je nepsané a při sporu o výklad rozsahu nebo obsahu služebnosti bude soud při absenci jiného způsobu jejich určení přihlížet k zvyklostem při výkonu služebnosti určitého typu v místě, kde má být sporná služebnost vykonávána.

Ve zkratce je zásadních změn několik. Nová právní úprava přináší nová podpůrná vodítka pro určení obsahu a rozsahu služebnosti tak i pro posouzení sporných případů. Vznik pojmu místní zvyklosti, který se používá tehdy, kdy dohoda stran o obsahu a rozsahu služebností není dostatečně určena. Dále při neexistenci jiných pravidel platí, že rozsah nebo obsah služebností je spíše menší než větší. Zde se jedná o možnost řešení určitých sporných otázek



pokud by bylo nutné blíže posoudit u konkrétní služebnosti rozsah nebo obsah práv a povinností.

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

### **5.3. Ochrana práv ze služebnosti**

Ochranou práv a služebností se zabývá § 1259, který definuje ochranu práv ze služebnosti takto: „*Kdo je oprávněn ze služebnosti, může se domáhat ochrany svého práva. § 1040 až 1043 se použijí obdobně.*“ Ustanovení § 1040 až 1043 upravují prostředky sloužící vlastníkovvi k ochraně jeho práva, ať skutečného, nebo domnělého.<sup>102</sup>

#### **Související ustanovení:**

##### *§ 1040*

*(1) Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.*

*(2) Žalovat o vydání věci nemůže ten, kdo věc svým jménem nabyvateli zcizil, aniž byl jejím vlastníkem, a teprve poté k ní vlastnické právo nabyt; nabytím vlastnického práva zcizitelem se nabyvatel stává vlastníkem věci.*

##### *§ 1041*

*(1) Kdo se domáhá, aby mu věc byla vydána, musí ji popsat takovými znaky, kterými se rozeznává od jiných věcí téhož druhu.*

*(2) Vydání movité věci, kterou nelze rozeznat podle odstavce 1, zejména jedná-li se o peníze nebo o cenné papíry na doručitele smíšené s jinými věcmi téhož druhu, se lze domáhat, jen lze-li z okolností seznat vlastnické právo osoby, jež právo uplatňuje, a nedostatek dobré víry osoby, na níž je požadováno vydání věci.*

##### *§ 1042*

---

<sup>102</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 36

*Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.*

#### *§ 1043*

*(1) Na toho, kdo nabytí držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem, se hledí jako na vlastníka proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž k tomu má právní důvod, nebo pokud k tomu má právní důvod stejně silný či slabší.*

*(2) Nabytí-li někdo držby vlastnického práva bezúplatně a jiný za úplatu, považuje se bezúplatné nabytí za slabší právní důvod.*

#### *§ 1257*

*(1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.*

*(2) Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.*

#### *§ 1303*

*(1) Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*

*(2) Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí.*

### **5.4. Způsoby nabývání služebnosti**

Způsoby, jakými je možné nabýt služebnost, upravuje § 1260 zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, kde tento § zní:

*(1) Služebnost se nabyvá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabyvá v případech stanovených zákonem.*

*(2) Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá.*

Možnost nabytí:

- Smlouvou
- Pořízením pro případ smrti
- Rozhodnutím orgánu veřejné moci
- Vydržením

### 5.4.1. Smlouvou

Smlouva může být uzavřena samostatně, nebo může být obsažena ve smlouvě kupní, darovací apod., v souvislosti s prodejem nebo darováním nemovitosti. Podle nového občanského zákoníku je smlouva právním jednáním<sup>103</sup>, nikoliv dvoustranným právním úkonem. Smlouva nyní zavazuje v případě služebnosti k trpění určitého jednání nebo ke zdržení se nějakého jednání.

Důležité:

- Vymezit ve smlouvě obsah a rozsah ujednání stran ohledně dohodnuté služebnosti
- Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran by měly být ve smlouvě vyjádřeny vždy určitě, srozumitelně a jednoznačně
- Ze smlouvy musí vždy být jednoznačně poznat, co je obsahem služebnosti a způsob jejího výkonu
- Všechny údaje služebnosti by měli být uvedeny ve smlouvě a to tak, aby ujednání o vzniku služebnosti bylo dostatečně určité a srozumitelné nejen pro smluvní strany, ale též pro třetí osoby (Kabelková 2013)
- Geometrický plán

*Geometrický plán zahrnuje část grafickou a popisnou. V grafické části je zobrazen pozemek nebo pozemky, které jsou zatíženy služebností, a pozemky, které jsou pozemky oprávněnými, panujícími. Dále vyznačena služebnost v příslušné části pozemku, aby co do velikosti zatížené části pozemku bylo zřejmé, o jakou část se jedná, v jakém prostoru se tato část nachází, jak je směřována. V popisné části je srovnán dosavadní stav a nový stav, když se jedná o výkaz dosavadního nového stavu údajů katastru nemovitostí. Mezi tyto údaje náleží především označení pozemků parcelním číslem, výměra parcely, druh pozemku a způsob využití, přičemž součástí nového stavu je též porovnání se stavem evidence právních vztahů, tedy je zde patrné, který díl o jaké výměře a jak označený je dotčen. Zároveň se v geometrickém plánu uvádí druh věcného břemene a také, který vlastník nemovitosti je oprávněný. Požadavek na to, aby byl zhotoven geometrický plán, i pro dosažení určitosti výroku orgánu veřejné moci se*

---

<sup>103</sup> Výraz právní jednání nahradil v novém občanském zákoníku dřívější označení právní úkon

*odráží v judikatuře Nejvyššího soudu, pokud jde např. o rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene, např. věcného břemene cesty.<sup>104</sup>*

Vzhledem k tomu, že velká většina služebností zatěžuje nemovité věci, vyžaduje se podle § 1262 NObčZ pro vznik služebnosti zápis služebnosti do veřejného seznamu, v němž je zapsána věc, k níž se právním jednáním služebnost zřizuje. Se zápisem služebnosti do veřejného seznamu se tak pojí konstitutivní účinek, sama smlouva ke vzniku služebnosti v případě nemovité věci nepostačuje. Pokud je však smluvně zřizována služebnost zatěžující věc, která není ve veřejném seznamu zapsána, vznikne služebnost účinností smlouvy o zřízení služebnosti.

Smlouvu podle § 1724 NObčZ strany projevují svoji vůli zřídít mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy, Smlouva je podle § 1725 uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah. V mezích právního řádu je stranám ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah. V souvislosti s možným opomenutím stran ujednat si ve smlouvě náležitost, kterou si ujednat měly, je významný § 1726 NObčZ, podle něhož je stanoveno pravidlo pro vyhodnocení, zda smlouva v této situaci uzavřena byla nebo nikoliv. Kritériem pro posouzení toho, zda smlouva byla uzavřena, je chování stran, projev jejich vůle.

Dá se říct, že pokud si obě strany neujednali určitou náležitost, která ujednaná měla být. Předpokládá se, že by smlouva byla uzavřena i bez této náležitosti, a proto se na ni hledí jako na uzavřenou smlouvu. Ke změně však dochází, pokud některá strana dá najevo, že dosažení shody o určité náležitosti je předpokladem k uzavření smlouvy již během uzavírání dané smlouvy. Tehdy platí opačný závěr. Platí, že smlouva uzavřena nebyla.

Jedná se však o zákonnou domněnku, která může být vyvrácena. V případě, kdy se má za to, že smlouva uzavřena nebyla, ani ujednání o ostatních náležitostech smluvní strany nezavazuje, a to ani pro případ, že o těchto ujednáních byl vyhotoven zápis. Zápisem se rozumí obecně záznam o jednání stran smlouvy, o návrhu hlavních obsahových tezí smlouvy, obvykle opatřený podpisem stran. Případný pořízený záznam je však v případě, že by nebyla uzavřena smlouva, zcela bez významu (Kabelková 2013, 48).

---

<sup>104</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 47

*„Podle § 1727 NObčZ platí, že každá z několika smluv uzavřených při témže jednání nebo zahrnutých do téže listiny se posuzuje samostatně. Plyne-li z povahy několika smluv nebo z jejich účelu oznámeného stranám při uzavření smlouvy, že jsou na sobě závislé, je vznik každé z nich podmínkou vzniku ostatních smluv. Uvedená situace může nastat např. při zřízení služebnosti se současným uzavřením smlouvy o prodeji nemovitosti.*

*Významnou novinkou je §1729, který hovoří o pokročilých jednáních o smlouvě, kdy, pokud dospějí strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, pak ta strana, která přes důvodně očekávání druhé strany v uzavření smlouvy ukončí jednání o uzavření smlouvy, aniž pro to má spravedlivý důvod, jedná nepoctivě. Strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.*

*Podle § 1746 NObčZ platí, že zákonná ustanovení upravující jednotlivé typy smluv se používají na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje podstatné náležitosti smlouvy stanovené v základním ustanovení pro každou z těchto smluv.“*

Co se týká typu služebností, dle zákona by mělo platit, že obsah smlouvy o zřízení služebnosti by měl vycházet z dané konkrétní úpravy. Je zde však možnost, aby se smlouva lišila od těchto ustanovení, smluvní úprava má přednost. Díky novému občanskému zákoníku je možno zřídit i služebnost, která není výslovně uvedena, neboť i výčet druhů služebností není úplný, taxativní, ale jen demonstrativní (Kabelková 2013, 49). Proto může být uzavřena smlouva, která není zvlášť jako typ smlouvy upravena.

*„Dle § 1747 pak platí, že je-li smlouva bezúplatná, má se za to, že se dlužník chtěl zavázat spíše méně než více. Jde o obecné pravidlo, které platí i při uzavírání smluv ohledně věcných břemen a může být dalším významným interpretačním pravidlem.*

*Podle § 1740 platí, že osoba, které je nabídka určena, nabídku přijme, projeví-li s ní včas souhlas vůči navrhovateli. Mlčení nebo nečinnost samy o sobě přijetím nejsou. Odpověď, která má v sobě zahrnuty různé výhrady, omezení nebo změny, je zásadně odmítnutím a považuje se za nabídku novou.“*

Smlouva se nemusí uzavírat výhradně písemně, ale je zde možnost o uzavření i v jiné podobě a je pouze na obou stranách, jestli ji vyhotoví i písemně. Pokud se však smlouva chce pozměnit v budoucnu, a nebo se jedná o zřízení či převedení věcného práva k nemovitosti

věci, je nutnost ji mít v písemné podobě<sup>105</sup>. Smlouvu lze měnit nebo zrušit pouze se souhlasem všem stran.

#### **5.4.2. Pořízení pro případ smrti**

Vznik služebnosti pořízení pro případ smrti je nový pojem, který vznikl s novým občanským zákoníkem. *Pořízení pro případ smrti jsou závěť, dědická smlouva nebo dovětek*<sup>106</sup>. Dále upravuje § 1492 a 1493 nového občanského zákoníku.

§ 1492

*Pořízením pro případ smrti nelze zkrátit povinný díl nepominutelného dědice, který se práva na povinný díl nezřekl a nedošlo-li ani k vydědění. Pokud tomu pořízení pro případ smrti odporuje, náleží nepominutelnému dědici povinný díl.*

§ 1493

*(1) Pořídil-li zůstavitel pro případ smrti v době, kdy byl v péči zařízení, kde se poskytují zdravotnické nebo sociální služby, nebo kdy jinak přijímal jeho služby, a povolal-li za dědice nebo odkazovníka osobu, která takové zařízení spravuje nebo je v něm zaměstnána nebo v něm jinak působí, je povolání těchto osob za dědice nebo odkazovníka neplatné, ledaže se tak stalo závětí učiněnou ve formě veřejné listiny.*

*(2) Mohl-li zůstavitel po ukončení péče takového zařízení nebo po uplynutí doby, kdy jinak přijímal jeho služby, bez obtíží pořídit ve formě veřejné listiny, odstavec 1 se nepoužije, pokud jde o neplatnost závěti nebo dovětku.*

#### **1. Závět**

Dle § 1494 Nového občanského zákoníku je závěť odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz. Není-li zřejmé, který den, měsíc a rok byla závěť pořízena a pořídil-li zůstavitel více závětí, které si odporují nebo závisí-li jinak právní účinky závěti na určení době jejího pořízení, je závěť neplatná. Závěť je třeba vyložit tak, aby bylo co nejvíce vyhověno vůli zůstavitele. Slova použitá v závěti se vykládají podle jejich obvyklého

---

<sup>105</sup> § 560 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>106</sup> § 1491 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

významu, ledaže se prokáže, že si zůstavitel navykl spojovat s určitými výrazy zvláštní, sobě vlastní smysl.

Zde musí být kladen velký důraz na význam a smysl závěti jak ho chtěl zůstavitel, nikoliv jak by si to přáli pozůstalí. Zůstavitel má možnost k upřesnění významu odkázáním na další dokumenty, jež určuje § 1495; *Poukáže-li zůstavitel v závěti na obsah jiné listiny, má i tato jiná listina stejné právní účinky, pokud splňuje náležitosti závěti. Nesplňuje-li je, lze jejího obsahu použít jen k vysvětlení zůstavitelovy vůle.*

## 2. Dovětek

Dovětkem může zůstavitel nařídit odkaz, stanovit odkazovníku nebo dědici podmínku, nebo doložit čas anebo uložit odkazovníku nebo dědici příkaz. Co je stanoveno o závěti, platí obdobně i o dovětku<sup>107</sup>.

Pojmový rozdíl mezi dovětkem a závětí je v tom, že dovětkem nejsou samostatně povolávání dědicové.

## 3. Dědická smlouva

§ 1582 Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

(1) Dědickou smlouvou povolává zůstavitel druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice nebo odkazovníka a druhá strana to přijímá.

(2) Dědická smlouva vyžaduje formu veřejné listiny.

Dědickou smlouvu může uzavřít zletilý zůstavitel. Musí být svéprávný. Pokud tomu tak není, může ji uzavřít a dále změnit pouze se souhlasem svého opatrovníka. Smlouva se dá uzavřít či změnit pouze osobním jednáním. Problematiku dědické smlouvy dále upravuje § 1585 a § 1592 nového občanského zákoníku<sup>108</sup>.

### **5.4.3. Rozhodnutím orgánu veřejné moci**

Orgán veřejné moci má však právo nejen rozhodnout o vzniku služebnosti, ale též v určitých zákonem stanovených případech upravit výkon již existující služebnosti. Orgánem

---

<sup>107</sup> § 1498 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>108</sup> § 1585 Zákon č. 89/2012 Sb. udává, že dědickou smlouvu nelze pořídit o celé pozůstalosti. V § 1592 Zákon č. 89/2012 Sb. je obsaženo zvláštní ustanovení o dědické smlouvě uzavřené mezi manžely.

veřejné moci bude zejména soud, může se však jednat i o orgány jiné, zejména správní. Nepochybně lze zřídit služebnost nejen rozsudkem, ale též soudním smírem, a to i v případech, kdy nejde o záležitost, v níž je dáno zákonem oprávnění pro soud zřídit věcné břemeno nebo služebnost rozsudkem. Vždy by však mělo být patrné, jak byl přitom vypořádán celý předmět soudního sporu.<sup>109</sup>

Příklady kdy je dáno oprávnění pozemkového úřadu ke zřízení věcného břemene:<sup>110</sup>

- *V § 60 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je zakotveno oprávnění vyvlastnit nemovitosti nebo práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny v případech stanovených zvláštním předpisem, když se při vlastnění postupuje podle zvláštních předpisů o vyvlastnění na návrh orgánu ochrany přírody.*
- *Podle § 68 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon se za území určená k řízení rozlivů povodní považují pozemky nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi, k nimž bylo omezeno vlastnické právo dohodou nebo postupem podle § 55a vodního zákona tak, že práva k pozemku a stavbám potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona a vyvlastnění.*

Při vzniku věcného břemene nebo služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci je důležité dát pozor a správně vymežit obsah a rozsah věcného břemene a vzájemná práva a povinnosti oprávněného a povinného tak, aby toto věcné břemeno bylo určité a srozumitelné. (Kabelková 2013, 61)

Často dochází k záměně vzniku věcného břemene z rozhodnutí orgánu veřejné moci a vzniku věcného břemene ze zákona. Vznik věcného břemene ze zákona je v právním řádu již mnoho let. Takový vznik břemene či služebnosti nastává tehdy, je-li tomu stanoveno příslušným zákonem v situacích, kdy je určitý stav dán již před datem účinnosti zákona. Také účinností zákona, který s touto situací spojuje vznik věcného břemene nebo služebnosti. Břemeno vznikne např. k určitému datu a jeho vznik padá časově v jedno s datem účinnosti příslušného zákona. K tomu však nedohází příliš často.

---

<sup>109</sup> Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s.27

<sup>110</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 58-59



#### 5.4.4. Vydržením

Pro získání věcného břemene touto cestou platí ustanovení o vydržení, které je v § 1089 – 1098 Zákona č. 89/2012 Sb. Dále se vydržení rozlišuje na řádné a mimořádné. Řádné tehdy, *Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.*<sup>111</sup>

Zvláštní právní úprava ohledně držby jiných věcných práv není dána v novém občanském zákoníku. Vydržení služebnosti tedy může být považováno za řádné, drží-li držitel poctivý právo odpovídající služebnosti po určenou dobu, vydrží toto právo. Pokud by byl předchůdce nepoctivý, pak poctivému nástupci není bráněno, aby začal vydržení dnem, kdy sám nabyl držbu.<sup>112</sup>

Držba je založena tím, že se držitel ujme držby svou mocí a držba se nabývá v rozsahu, v jakém se jí držitel skutečně ujal. Držbu lze nabýt také odvozeně a to tak, že dosavadní držitel převede svou držbu na nového držitele, nebo tím, že se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele.

Zákon rozlišuje držbu:

- řádnou
- poctivou
- pravou

Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.<sup>113</sup>

Poctivý držitel je ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Tzn. Že když držitel je přesvědčen, že na držbu, kterou vykonává má právo, a zároveň má přesvědčivý důvod jedná se o poctivou držbu.<sup>114</sup>

---

<sup>111</sup> § 1089 odst. 1 zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>112</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 65

<sup>113</sup> § 991 zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>114</sup> § 992 zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

O pravou držbu jde tehdy, neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou.<sup>115</sup>

#### **5.4.5. Zánik služebnosti**

§ 1299

(1) Služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.

(2) 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.

Způsoby zániku:

- Dohoda - § 1981 zákon 89/2012 Sb. – stranám je ponechána vůle ujednat zánik závazku
- Odstupné - § 1992 zákon 89/2012 Sb. – pokud dojde k ujednání, že jedna ze stran může zrušit závazek zaplacením odškodného, ruší se závazek podobně jako při odstoupení od smlouvy.
- Výkup služebnosti – lze pouze pokud je služebnost zřízena jako vykupitelná.
- Odstoupení od smlouvy - § 2001 – 2005 zákon 89/2012 Sb.
- Rozhodnutím oprávněného orgánu - Věcné břemeno zaniká rozhodnutím příslušného orgánu buď nabytím právní moci daného rozhodnutí, nebo dnem uvedeným v rozhodnutí soudu nebo jiného státního orgánu, např. pozemkového úřadu.
- Vázáním služebnosti na splnění rozvazovací podmínky – splněním podmínky dojde k zániku věcného břemene.
- Soudní dražba – podle § 337h odst. 2 OSŘ zanikají věcná břemena na nemovitosti, která byla předmětem soudní exekuce, s výjimkou věcných břemen u kterých bylo rozhodnuto, že nezaniknou a věcných břemen za které byla nabídnuta náhrada.
- V rámci insolvenčního řízení – § 248 odst. 3 zákon č. 182/2006 Sb. - *Věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté,*

---

<sup>115</sup> § 993 zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

*co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými.*

- Dle § 1299 odst. 1,2 zákona č. 89/2012 Sb. - *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.*

#### **5.4.6. Dohoda o zrušení služebnosti**

§ 1300

*(1) Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu.*

Ustanovení vychází z toho, že služebnosti jsou jako práva zřizovaná často k věcem nemovitým také zapsány ve veřejném seznamu. Ke vzniku služebnosti k věci nemovité zapsané do veřejného seznamu smlouvou, je vyžadován zápis do veřejného seznamu. Pro zánik služebnosti je nutný její výmaz z veřejného seznamu.<sup>116</sup>

Zákon rozlišuje mezi Zrušením a Zánikem služebnosti. Aby mohlo dojít k zániku služebnosti, musí nejprve dojít k výmazu ze seznamu, čemuž předchází smlouva o zrušení. Tzn. Že služebnost nezanikne dohodou o zrušení, ale až výmazem z veřejného seznamu. Dohoda o zrušení musí být uzavřena vždy písemnou podobou. Smlouva může být součástí jiné smlouvy, či sjednána samostatně.

*(2) Dobu, na kterou byla někomu zřízena služebnost, 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.*

Služebnosti mají mnoho podob a mohou být zřízeny na dobu určitou a neurčitou. Doba určitá nemusí být vymezena pouze datem, ale i dalšími faktory jako je například věk člověka. To v praxi znamená, že jakmile osoba dosáhne určitého věku dojde k zániku služebnosti, např. dítě se stane plnoletým. Také je tu možnost vymezení na dobu, než se dítě bude schopno samo žít, což upravuje § 767 odst. 2 zákon č. 89/2012 Sb. který říká: *Je-li to*

---

<sup>116</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 279

*přiměřené poměrům pozůstalého manžela, především proto, že pečuje o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti, o něž manželé pečovali, nebo o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti, jehož rodičem je zemřelý manžel, anebo o dítě nezaopatřené, které s pozůstalým manželem žije, může soud na návrh pozůstalého manžela založit v jeho prospěch právo odpovídající věcnému břemenu bydlení podle okolností případu, nejdéle však do doby, než takové dítě nabude trvale schopnost samo se živit, a za úplatu srovnatelnou s nájemným v místě obvyklým; toto právo nezanikne, nabude-li dítě schopnost samo se živit jen na přechodnou dobu.*

#### **5.4.7. Spojení vlastnictví panující a služebné věci**

§ 1301

*Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.*

Ustanovení říká, že pokud se vlastnictví pozemku panujícího spojí osobou vlastníka s vlastnictvím pozemku služebného, nedojde okamžitě k zániku služebnosti. Tato služebnost dále trvá a je na vlastníkově těchto pozemků, zda se rozhodne, že bude služebnost zrušena nebo nikoliv. Touto právní úpravou je tedy garantováno, že jak závazek, tak právo bude trvat do té doby, než dojde k jejich zrušení jiným způsobem, k jejich zániku, např. v důsledku výmazu služebnosti ve veřejném seznamu.<sup>117</sup>

#### **5.4.8. Zánik osobní služebnosti**

§ 1302

*(1) 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.*

Je obvyklé, že osobní služebnost zaniká se smrtí oprávněné osoby, dle nové úpravy však není vyloučeno, aby služebnost opravňovala i dědice původní oprávněné osoby. Zvláště se jedná o dědice první třídy. To je změna oproti starému občanskému zákoníku, kde služebnost zanikla smrtí oprávněné osoby, nebo zánikem.

---

<sup>117</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 282

*(2) Slouží-li služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod.*

Služebnost může být zřízena pro prospěch určité podnikající osoby, ať právnické, nebo fyzické a sloužit ve prospěch obchodního závodu tohoto podnikatele. Účelem zřízení takové služebnosti bude nepochybně k umožnění lepšího fungování závodu.

#### **5.4.9. Rozdělení služebností:**

Služebnosti se člení podle místa užití na základní typy.

##### **Služebnost inženýrské sítě**

§ 1267

*(1) Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.*

*(2) Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.*

*(3) Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.*

*„Právní úprava služebnosti inženýrské sítě jako zcela soukromoprávní služebnosti je novým prvkem právní úpravy v novém občanském zákoníku. Dosud byly tyto typy služebností – věcných břemen jako druh veřejnoprávních omezení zařazovány nikoliv mezi soukromoprávní instituty, nýbrž zásadně mezi instituty veřejnoprávní.“<sup>118</sup>*

Dá se říct, že inženýrskou sítí se myslí určité vedení. Jedná se o potrubní a kabelové, energetické a spojovací, kam spadají elektrické kabely, telefonní kabely, vodovodní, kanalizační, plynové potrubí. Definice inženýrské sítě a infrastruktury je součástí vymezení základních pojmů ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb.

---

<sup>118</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 117

- *Opora cizí stavby § 1269 zákon 89/2012 Sb. ve znění Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdi nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.*
- *Služebnost okapu § 1270 zákon 89/2012 Sb. (1) Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost. (2) Kdo má služebnost okapu, musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Také musí, napadne-li mnoho sněhu, sníh včas odklidit.*
- *Právo na svod dešťové vody § 1271 zákon 89/2012 Sb. (1) Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná. (2) Je-li k svodu potřebná strouha nebo podobné zařízení, nese náklady na jejich zřízení a údržbu vlastník panujícího pozemku.*
- *Právo na vodu § 1272 zákon 89/2012 Sb. (1) Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup. (2) Kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.*
- *Služebnost rozlivu § 1273 zákon 89/2012 Sb. (1) Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti. (2) Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.*

### **Služebnost stezky, průhonu a cesty**

#### § 1274

*(1) Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.*

*(2) Služebnost stezky neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech ani vláčet po služebném pozemku břemena.*

*„Služebnost stezky představovala vždy právo chodit po určité cestě, a to nejen pro osobu oprávněnou, ale i pro osoby, které k oprávněné osobě přijdou, navštěvují ji. Toto právo*

svědčí též nájemcům oprávněné osoby. Jde o právo příchodu a odchodu po určité cestě, ovšem pouze pro pěší pohyb.<sup>119</sup>

- *Služebnost stezky § 1274 zákon 89/2012 Sb. (1) Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali. (2) Služebnost stezky neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech ani vláčet po služebném pozemku břemena.*
- *Služebnost průhonu § 1275 zákon 89/2012 Sb. (1) Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly. (2) Je-li služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služební pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, služebnost zaniká.*
- *Služebnost cesty § 1276 zákon 89/2012 Sb. (1) Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmkoli vozidly. (2) Ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu. (3) Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.*
- *Plocha pro služebnost cesty, stezky nebo průhonu § 1277 zákon 89/2012 Sb. Plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu musí být přiměřená potřebě a místu. Stanou-li se stezka, cesta nebo průhon působením náhody neschůdnými, lze se domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav.*

## **Právo pastvy**

### § 1278

*Není-li určen druh, počet dobytka nebo rozsah a čas pastvy, když se právo pastvy zřídilo, chrání se pokojná desetiletá držba. Jsou-li pochybnosti, použijí se ustanovení § 1279 až 1282.*

- *Druh paseného dobytka § 1279 zákon 89/2012 Sb. (1) Právo pastvy se vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, nikoli však na prasata a drůbež. Zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí jsou z pastvy vyloučena. (2) Je-li služebným pozemkem pozemek s lesními porosty, zakazuje se zřídit služebnost pastvy dobytka.*

---

<sup>119</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 174

- *Počet paseného dobytka § 1280 zákon 89/2012 Sb. (1) Mění-li se počet paseného dobytka v posledních deseti letech, je rozhodný průměr za první tři léta pastvy. Není-li ani tento počet zřejmý, stanoví se podle zásad slušnosti přiměřeně k rozsahu a jakosti pastvy; oprávněná osoba však nemůže na služebném pozemku pást více dobytka, než kolik ho může přezimovat s pící dodanou panujícím pozemkem. (2) Do počtu podle odstavce 1 se nevčítají sající mláďata.*
- *Doba pastvy § 1281 zákon 89/2012 Sb. Doba pastvy se řídí místní zvyklostí; řádné hospodaření na pozemku se však pasením nesmí omezit nebo ztížit.*

## **Uživací právo**

### **§ 1283**

*Služebností užívacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.*

*„Ustanovení definuje služebnost spočívající v užívacím právu. U služebnosti užívacího práva jde o jednu z osobních služebností, tedy služebností, která slouží potřebám konkrétní osoby toto užívací právo se může týkat jakékoliv cizí věci, tedy jak věci movité, tak věci nemovité. Právo užívací je definováno jako právo věc cizí užívat a brát z ní užítky. Způsob užívání věci není stanoven, je určena pouze míra využití. Tato míra je určena tak, že je možno užívat cizí věc pouze pro vlastní potřebu oprávněného a pro potřebu jeho domácnosti. Rozhodující je přímo míra potřeb domácnosti uživatele a jeho vlastní potřeba v době vzniku služebnosti.“<sup>120</sup>*

## **Poživací právo**

### **§ 1285**

*Služebností poživacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užítky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci.*

---

<sup>120</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 208



*„Právo požívací je právo užívat cizí plodonosnou nespotřebitelnou věc a těžit z ní plody, přitom ale zachovávat hospodářské určení věci. Tímto způsobem bylo definováno požívací právo již v římském právu. Jde o další osobní služebnost.“<sup>121</sup>*

- *Skrytá věc - § 1286 zákon 89/2012 Sb. Na skrytou věc nalezenou v pozemku poživatel právo nemá.*
- *Závady na požívané věci - § 1287 zákon 89/2012 Sb. Poživatel přejímá všechny závady, které na věci vázly v době, kdy byla služebnost zřízena. Nese také náklady, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo.*
- *Povinnost poživatele k užívané věci - § 1288 zákon 89/2012 Sb. Poživatel udržuje věc ve stavu, v jakém ji převzal, a hradí obvyklé udržovací náklady na věc včetně její obnovy a obvyklého pojištění proti škodám. Zmenší-li se přesto řádným užíváním věci její hodnota bez viny poživatele, není za to poživatel odpovědný.*
- *Nutnost provedení stavebních prací - § 1289 zákon 89/2012 Sb. (1) Vlastník může po upozornění poživatele provést na svůj náklad stavební práce, jejichž nutnost vyvolaly náhoda nebo stáří stavby; v takovém případě poživatel zaplatí vlastníku úplatu stanovenou podle míry, jakým se požívání zlepšilo. (2) Nemůže-li nebo nechce-li vlastník stavební práce provést, je poživatel oprávněn provést je sám a po skončeném požívání se domáhat stejné náhrady jako poctivý držitel.*
- *Povinnost snášet stavební práce - § 1290 zákon 89/2012 Sb. Poživatel je povinen snášet stavební práce, i když nejsou nutné, nestane-li se tím jeho právu újma, anebo nahradí-li se mu všechna škoda.*
- *Vypořádání nákladů na zlepšení věci - § 1291 zákon 89/2012 Sb. Vlastník hradí poživateli náklad, jímž byla věc zlepšena, za stejných podmínek, jako by byl povinen hradit jej nezmocněnému jednateli. Vynaložil-li poživatel náklady ze záliby nebo pro okrasu, má poživatel stejná práva a povinnosti jako poctivý držitel.*
- *Stav požívané věci při začátku požívání - § 1292 zákon 89/2012 Sb. Má se za to, že věc, když ji poživatel obdržel, byla prostřední jakosti, ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že při ní bylo vše, co je k takovému užívání třeba.*
- *Plody a užitky při skončení požívání - § 1293 zákon 89/2012 Sb. Když skončí požívání, náležejí plody ještě neoddělené vlastníkovi. Vlastník však nahradí, co na ně poživatel*

---

<sup>121</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 216

vynaložil, podle ustanovení o poctivém držiteli. Na jiné užitky má poživatel právo podle toho, jak dlouho požívání trvalo.

## **Služebnost bytu**

§ 1297

*Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání.*

*„Služebnost užívacího práva je podrobně upravena v § 1283 nového občanského zákoníku. Služebností užívacího práva se rozumí poskytnutí práva uživateli užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a pro jeho domácnosti. Všechny užitky věci, které vlastník může brát bez zkrácení práva uživatele, náležejí vlastníku, vlastník však také nese všechny závady věci a musí věc udržovat v dobrém stavu. Pokud náklady přesahují užitek, který vlastníkovu zůstává, musí uživatel buď nést tyto zvýšené náklady, anebo od užívání upustit.“<sup>122</sup>*

- právo vlastníka domu u služebnosti bytu § 1298 zákon 89/2012 Sb. Vlastníku náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled.

## **5.5. Reálná břemena**

§ 1303

*(1) Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*

*(2) Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí.*

### **5.5.1 Obsah reálného břemene**

Reálná břemena jsou charakterizována tím, že jde o soukromoprávní závazek každého dočasného vlastníka určitého pozemku plnit ve prospěch jiného subjektu. Právo tomu odpovídající může náležet buď fyzické, nebo právnické osobě, nebo vlastníkovu jiného pozemku. Jedná se o zvláštní právní institut odlišný od služebností, tím, že zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek.

---

<sup>122</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 258

Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu. Dle § 1304 zákon 89/2012 Sb. je pro ně typické to, že je lze zřídit buď na určitý časový úsek, nebo s možností vlastníka zatížené věci se z břemene vykoupit.

Platí přitom, že nebude-li dlužník plnit povinnost z reálného břemene, přemění se právo z reálného břemene automaticky na právo na peněžitou náhradu. Pro takovou náhradu je možné vést výkon rozhodnutí, resp. exekuci na zatíženou nemovitou věc. Výslovně je stanoveno, že pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí. Pokud se reálné břemeno zřizuje právním jednáním, vzniká až zápisem do veřejného seznamu.

### **5.5.2. Vykupitelnost a časová omezenost reálného břemene**

#### § 1304

Časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být určeny předem již při jeho zřízení.

*Reálná břemena jsou obvykle zřizována jako instituty dočasného charakteru. Pokud je reálné břemeno časově neomezené, pak již při jeho zřízení musí vznikat jako vykupitelné a podmínky, za kterých je možno výkup realizovat, je třeba stanovit již při vzniku reálného břemene, tedy jeho zřízení. Již při vzniku reálného břemene musí být domluveny veškeré předpoklady a podmínky pro jeho výkup, tedy pro jeho zrušení oproti zaplacení stanovené platby, čímž se výkup, tedy pro jeho zrušení oproti zaplacení stanovené platby, čímž se výkup realizuje. I podmínky této platby, její způsob i lhůta musí být ujednány při vzniku reálného břemene. Při splnění podmínek výkupu služebnosti může dojít ke zrušení reálného břemene.<sup>123</sup>*

### **5.5.3. Vznik zápisem do veřejného seznamu**

#### § 1305

*Zřizuje-li se reálné břemeno právním jednáním, vzniká zápisem do veřejného seznamu.*

Ustanovení zdůrazňuje, že ačkoliv k vzniku reálného břemene je potřeba smlouva, reálné břemeno vznikne až tehdy, když je zapsáno do veřejného seznamu. Pokud by však by reálné břemeno vzniklo například rozhodnutím správního orgánu, pak by vzniklo až právní mocí daného rozhodnutí.

---

<sup>123</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 316

Hlavním účelem veřejných seznamů není pouze centrální evidence zapisovaných údajů, ale jejich úloha spočívá i v upevnění právní jistoty společnosti. K tomu je třeba, aby byla chráněna dobrá víra osob v to, že co je ve veřejném seznamu psáno, je také dáno. Veřejným seznamem je v současné době katastr nemovitostí.

#### **5.5.4. Reálné břemeno spočívající v opakovaném plnění**

§ 1306

*Záleží-li reálné břemeno v opakovaném plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, avšak jen z věci reálným břemenem zatížené.*

Pojem zadržena dávka znamená, že při plnění povinnosti reálného břemene dochází k opakovanému splácení určitých dávek, kde když dojde k přerušení, nebo ne zcela úplné úhradě. Zadrženu dávkou je tedy dávka včas a řádně nezaplacená, neposkytnutá. Nový občanský zákoník stanoví práva oprávněného subjektu požadovat toto plnění a též zároveň určuje, kdo je subjektem závazným, vůči němuž může oprávněný své nároky uplatňovat. Zde má oprávněný na právo domáhat se závazkům z reálného břemene.

Ustanovení zde říká, že je možnost domáhat se plnění závazku z reálného břemene i tehdy, změní-li se osoba povinná za reálné břemeno a tedy osoba v době vzniku dluhu je jiná než při začátku plnění.

#### **5.5.5. Povinnost vlastníka zatížené věci**

§ 1307

*(1) Vlastník zatížené věci se zdrží všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z reálného břemene.*

*Je logickou povinností vlastníka zatížené věci nečinit nic, čím by došlo ke zhoršení stavu zatížené věci k újmě osoby oprávněné. Vlastník zatížené věci musí o věc náležitě pečovat a bránit zhoršení jejího stavu. Pouze tím, že věc bude zachována ve stále stejné hodnotě nebo lepší kvalitě, může plnit svůj účel věcného ručení, tedy jako podpůrný zdroj pro uspokojení oprávněné osoby.<sup>124</sup>*

---

<sup>124</sup> Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 324

(2) *Nedostačuje-li věc reálnému břemeni z viny jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve později, tou měrou, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z reálného břemene neutrpěla újmu.*

Vlastník je povinen pečovat o věc tak, aby stále mohla vykonávat svoji původní funkci a nesnižovala se její hodnota. Pokud by se hodnota reálného břemene stala tak nízká, že nemůže posloužit k uspokojení oprávněného, musí dojít k nápravě. Pokud k poškození nedojde vinou vlastníka ale úmyslem někoho jiného, není vlastník povinen sjednat nápravu.

Dá se tedy říct, že základním smyslem tohoto zajištění je, aby nedocházelo k vzniku újmy u oprávněné osoby. Limitem je ovšem zároveň pravidlo, že u snížení hodnoty věci půjde o situaci, kdy bude zjištěno, že hodnota věci není taková, jak se předpokládalo v době zřizování reálného břemene, tedy v míře zamýšlené při vzniku reálného břemene. Významné proto bude, co se předpokládalo v době vzniku reálného břemene, nikoliv jak se např. o míře své potřeby zajištění rozhodne následně oprávněný subjekt. Srovnávacím hlediskem bude proto stav věci, při němž došlo ke zřízení reálného břemene. Jiný přístup by mohl vést k nedovolenému rozšiřování reálného břemene. (Kabelková 2012, 325)

### **5.5.6. Zánik reálných břemen**

§ 1308

*O zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebnosti.*

Reálné břemeno může zaniknout stejným způsobem jako služebnost.

- Podle § 1299 zákon 89/2012 Sb. služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služební věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě, stejně tomu platí i u reálného břemene.
- Nastáním trvalé změny vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služební věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby
- Vznikem hrubého nepoměru
- Zvláštní způsob zániku reálného břemene je možnost jeho výkupu (upravuje § 1304 zákon 89/2012 Sb.)
- Vznik na dobu určitou, kdy po uplynutí dané doby reálné břemeno zanikne
- V důsledku neplnění rozvazovací podmínky
- K zániku může dojít jeho prominutím a také smrt dlužníka či věřitele může mít za následek zánik

## 6. Závěr

V závěru mojí diplomové práce bych chtěl provést určité srovnání vývoje věcných břemen v čase, neboť s ohledem na nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ke dni 1.1.2014, tak je možné spatřovat i v tomto novém občanském zákoníku prvky nejstarších právních dokumentů, ale již uzpůsobené podle potřeb moderního evropského práva.

Zákon 12 desek (Lex duodecim tabularum), který byl charakterizován jako primitivní kodifikace římského obyčejového práva, tak v sobě obsahoval zmínku o věcných právech k věci cizí lat. iura in re aliena. Jednalo se v podstatě o základní vymezení tzv. „služebností“ neboli servitutes, kdy samotný pojem „služebností“ prodělal v čase určitý vývoj. Tento vývoj byl odrazem chápání společnosti významu věcných břemen a byl zároveň odrazem toho, jaký význam mocenské autority, v tom či onom konkrétním období, přisuzovaly věcným právům význam.

Podíváme-li se na Obecný občanský zákoník z roku 1811, tak v něm můžeme spatřovat velký vliv zmíněného Zákona 12 desek (Lex duodecim tabularum), kdy ale zároveň lze vysledovat prvky této základní právní úpravy i v novém občanském zákoníku, a to ve smyslu opětovného znovuzavedení některé právní terminologie.

Obecný občanský zákoník z roku 1811 v podstatě převzal v ust. § 475 - § 477 římskoprávní dělení věcných práv - služebností. Můžeme ale říci, že zde došlo k určitému posunu vlivem toho, že ve společnosti byl velký podíl osob pracujících v tehdejší zemědělství, a to ať na pozemku svém anebo vrchnostenském. Je zde tak základní dělení na služebnosti pozemkové (polní a domovní) a služebnosti osobní, nebo-li všechny ostatní.

Obecný občanský zákoník z roku 1811 byl zrušen ke dni 1.1. 1951 účinností zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, kdy od svého předchůdce ale nijak právní úpravu nepřevzal.

Pohled společnosti na věcná břemena vlivem silného totalitního režimu byl v toto období takový, že dojde postupně ke ztrátě významu věcných práv, a to vlivem komunistické ideologie ve smyslu „ vše je pracujícího lidu a státu“. Můžeme tudíž hovořit o tom, že náhled tehdejších mocenských elit se odrážel v občanském právu i po novele občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., která vstoupila v účinnost k 1.4.1964, kdy tento náhled trval téměř 20 let. Následně byl onen postoj překonán až novelou občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 4. 1983.

V této novele se již objevuje širší dělení věcných práv a dochází k jejímu vymezení i s ohledem a právní důvod vzniku i zániku věcného práva. Věcné právo tak může být založeno: ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, na základě závěti, výkonem práva. K zániku věcných břemen mimo obecné způsoby zániku práv a povinností přibyly tyto případy: ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, smlouvou, smrtí oprávněného, splnutím, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky.

S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku k 1.1.2014 vstoupila do života poměrně obsáhlá úprava věcných práv, opětovně nazývaných služebností. Uvedená ustanovení odrážející se v § 1257 - § 1308 mají dispozitivní charakter a lze říci, že jsou jen jakýmsi základním vymezením nejčastěji v běžném životě se vyskytujícími situacemi, kdy lze uvedenou právní úpravu o věcných právech aplikovat. Zákonodárce ponechává subjektům právních vztahů poměrně dosti

prostoru pro dohodu a určení si toho, jak si ji dobrovolně vymezí, aby vzájemná práva a povinnosti byly uspořádány. Dokonce mají subjekty práva nově i tu možnost při úpravě věcných práv – služebností – přihlídnout k místním zvyklostem a podle toho vzájemná práva a povinnosti upravit anebo učinit pořízení pro případ smrti aj.

Sledujeme – li vývoj věcných práv zejména po novele občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 4. 1983, až k nynější úpravě obsažené v zákoně č. 89/2012 Sb., dospějeme nutně k názoru, že – lze i na tuto novou právní úpravu použít část dosavadní judikatury. Vždy totiž bude v obecné rovině u věcných práv platit to, že se jedná o právo v určité podobě k věci cizí a druhý subjekt právního vztahu bude vždy mít v nějaké podobě stanovenou povinnost (konat, nekonat, zdržet se, strpět).

Nově se samozřejmě judikatura bude vyvíjet u nových anebo opětovně zavedených pojmů, ale to ukáže až jen rozhodovací praxe u soudů vyšších stupňů.

## 7. Resumé

This thesis gives an overview of the legal regulation of Easements Act no. 40/1964 Coll., The Civil Code and the Law no. 89/2012 Coll., The Civil Code, of which is for the first time mentioned with effect from 1Th of January 2014.

This thesis first shows the historical overview of the institute easements within the meaning of real rights of foreign things from the Act 12 boards (Lex duodecim tabularum) after Act 89/2012 Coll., The Civil Code, referred to as "the new Civil Code". The next part is devoted to specific legislation which has been included in the previous citation of the laws. Finally at the end of this thesis I am showing the comparison of development easements over time and the contribution of Act 89/2012 Coll., Occasionally Code for the institute of easements.

The benefit for the institute easements Act no. 89/2012 Coll., The Civil Code is, in my opinion, quite extensive modification of rights in rem, re-called ministry, reflecting the provisions in § 1257 - § 1308. have dis-positive nature and are only a kind of basic definition most often used in situations occurring in everyday life where that legislation on substantive rights can be applied. The legislature retains the subjects of legal relations quite enough space for the agreement and the determination of how it voluntarily define the mutual rights and obligations were arranged. They even have new rights organizations and the possibility for the treatment of rights in rem - ministry - to take into account local customs and by the mutual rights and obligations modify or make a purchase in the event of the death of others etc..



## 8. Seznam použité literatury, právních předpisů

### Literatura:

- BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 13-14.
- Fiala, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1. vydání, 1988
- Fiala, J., Hurdík, J., Sedláková, A. *Zástavní právo a věcná břemena*. Brno: Masarykova univerzita, Brno, 1. vydání, 1993
- Kincl, J. – Urfus, V. – Skřejpek, M.: *Římské právo*. 2. Vydání. Praha, C. H. Beck 1995
- Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013,
- KNAPPOVÁ, Marta. a kol. *Občanské právo hmotné*. 4. Vydání. Praha: ASPI a.s.,
- Pekárek, M., Průchová, I. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, Brno, 1996,
- Spáčil, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012

### Právní předpisy:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů

### Ostatní:

- <http://www.epravo.cz>
- <http://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-a-zanik-vecnych-bremen-7362.html?mail> (22.3.2014)